

16.9.10 אישור ע"י ג.ל

משרד הפנים
מחוז הצפון
ועדה מקומית
04-08-2010
נתקבל
נצרת עילית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מפורטת מספר ג/10096 - אזור מגורים בחד-נס, המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/5205, ג/6145, ג/במ/100, ג/8585, ג/1120 וגו/מק/02/11120 המאושרות.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 10096
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 13/7/97 לאשר את התכנית
יוסף ברק
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס' 10096
מדרסמה בילקזס הפרסומים מס'
מיום

תאריך: 22.07.10

מועצה אזורית גולן
חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן
תוכנית 3305 מס' 10096
הועדה המקומית כשיבה
מס' 960045 מיום 13/7/97 החליטה
להמליץ על מתן תוקף התכנית המקובל לעיל
יוסף ברק
מחנך תולדה
אלי מלכה
יו"ר הועדה

POST OFFICE
SOUTH AFRICAN POSTAL SERVICE
0125-50-00
PER 524
1994

0125-50-00

0125-50-00
0125-50-00
0125-50-00
0125-50-00
0125-50-00
0125-50-00

0125-50-00
0125-50-00
0125-50-00

פרק מספר 1 – כללי:

- 1.1 שם התכנית וחלות:**
 תכנית מפורטת מספר ג/10096 - אזור מגורים בחד-נס, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/5205, ג/6145, ג/במ/100, ג/8585, ג/11120 וגו/מק/02/11120 המאושרות. תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.2 מקום התכנית:**
 מחוז : הצפון
 נפה : גולן
 המקום : חד-נס
 מועצה אזורית: גולן
 ועדה מקומית: גולן
 חלקות וגושים: גוש: 201000
 חלק מחלקה: 79
- 1.3 מסמכי התכנית:**
 התכנית כוללת: א. הוראות התכנית (10 עמודים)
 ב. תשריט התכנית בקנ"מ 1:1,250
- 1.4 יוזם התכנית:**
 משרד הבינוי והשיכון – האגף לענייני הכפר.
 רח' המלאכה 3. ת.ד. 515, נצרת עילית. 17105.
 טל': 04-6088222. פקס: 04-6088307.
- 1.5 בעל הקרקע:**
 מנהל מקרקעי ישראל.
 ת.ד. 580, נצרת עילית. 17105.
 טל': 04-6558211. פקס: 04-6558266.
- 1.6 עורך התכנית:**
 רודי ברגר – אדריכלים.
 ת.ד. 70071, חיפה. 31700.
 טל': 04-8362005. פקס: 04-8383425
- 1.7 שטח התכנית:**
 41.109 דונם בתחום הקו הכחול שבתשריט התכנית.
- 1.8 מטרת התכנית:**
 א. שינוי בפרישה של אזורי המגורים מצפון וממזרח למרכז הישוב.
 ב. שינוי תוואי הדרך המאושרת.
 ג. קביעת זכויות ומגבלות בניה ע"מ לאפשר מתן היתרי בניה.
 ד. איחוד וחלוקת מגרשים.
 ה. שינוי יעוד קרקע משטח ספורט, שטח מבני ציבור, שצ"פ, אזור מלונאות ונופש, דרך להולכי רגל, דרך גישה ודרך למגורים, ומדרך ומגורים לשצ"פ.
- 1.9 יחס לתכניות אחרות:**
 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/5205, ג/6145, ג/במ/100, ג/8585, ג/11120 וגו/מק/02/11120 המאושרות, עם אישור תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת שחלה על השטח הנכלל בה.

פרק מספר 2 – ציונים בתשריט:

2.1 ציונים בתשריט:

מגורים – שטח צבוע בכתום כהה.
 מגורים א' – שטח צבוע בכתום בהיר.
 דרך מוצעת – שטח צבוע אדום.
 דרך מאושרת – שטח צבוע חום בהיר.
 שטח ציבורי פתוח – שטח צבוע ירוק בהיר.
 שטח פרטי פתוח – שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה.
 שטח למבני ציבור – שטח צבוע חום מותחם חום כהה.
 אזור מלונאות ונופש – שטח צבוע צהוב מותחם בחום כהה.
 שטח ספורט – שטח צבוע ירוק כהה מותחם בחום כהה.
 דרך הולכי רגל – בקוים אלכסוניים חומים וירוקים לסירוגין.
 דרך גישה – שטח צבוע אדום וקוים אלכסוניים בשחור.
 דרך משולבת - בקוים אלכסוניים אדומים וירוקים לסירוגין.
 שטח עתיקות – בקו שחור עבה מקווקו.
 גבול גוש – בקו ירוק משונן.
 גבול חלקה – בקו ירוק מלא.
 מספר חלקה – במספר ירוק.
 גבול מגרש ומספרו – בקו שחור ומספר בתוכו.
 גבול תכנית מאושרת – בקו כחול מקווקו.
 גבול תכנית מוצעת – בקו תכלת עבה.
 דרך לביטול – בקוים אדומים באלכסון ע"ג תוואי הדרך.
 גבול שמורת טבע – בקו ירוק ועליו קווקוים ירוקים ניצבים.
 מספר הדרך – ברבע העליון של הרזטה.
 מרווח בניה צדדי – ברבעים הצדדיים של הרזטה.
 רוחב הדרך – ברבע התחתון של הרזטה.

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט.

האזור	שטח בדונם ק"מ	% מהתכנית ק"מ	שטח בדונם מוצע	% מהתכנית מוצע
מגורים	18.327	44.58	28.027	68.18
מגורים א'	3.312	8.05	-	-
דרך מוצעת	-	-	2.875	6.99
דרך מאושרת	11.654	28.35	8.093	19.69
שטח ציבורי פתוח	0.700	1.70	2.114	5.14
שטח פרטי פתוח	1.477	3.59	-	-
שטח למבני ציבור	0.338	2.04	-	-
אזור מלונאות ונופש	1.500	3.65	-	-
שטח ספורט	1.740	4.23	-	-
דרך משולבת	0.271	0.66	-	-
דרך להולכי רגל	0.022	0.06	-	-
דרך גישה	1.268	3.09	-	-
סה"כ	41.109	100.00	41.109	100.00

פרק מספר 3 – תקנות כלליות:

- 3.1 על מנת לאפשר פיתוח נאות של השכונה יהיה מסמכותה וחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה בתכנון וביצוע הסעיפים הבאים:
- א. אנטנות, דוודים, קולטי שמש, וארובות יוצבו כך שישתלבו במבנה הגג בפתרון תכנוני לשביעות רצון הועדה.
 - ב. צנרת מים, ביוב וחשמל לא יעברו על קירות החזיתות הקדמיות של המבנה.
 - ג. כל יחידת מגורים תסומן בשילוט מואר לזיהוי הכתובת.
 - ד. ציפוי קירות החוץ יסומן על גבי הבקשה להיתר בניה.
 - ה. תאסר הצבת שלטים בחזית המגרש או על גבי המבנה שלא באישור הועדה.
 - ו. לא תנתן תעודת גמר למבנה אלא אם סיימו את עבודות הפיתוח וסולקה כל פסולת הבניין וההתקנות הזמניות לצרכי בניה.

פרק מספר 4 – אזורים ותכליות:

- 4.1 **שטח מגורים:**
- השטח הצבוע כתום כהה בתשריט ישמש לבניית בנייני מגורים חד משפחתיים הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6.
- 4.1.1 בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.
 - 4.1.2 הגובה המירבי הכולל ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון – 9.0 מ'. שיפוע הגג לא יעלה על 50%. בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון – 8.0 מ'. גובה המסד לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני קרקע טבעית.
- 4.2 **שטח ציבורי פתוח:**
- השטח הצבוע ירוק בהיר ישמש כשטח ציבורי פתוח. לא תותר כל בניה בשטח זה מלבד מתקני תשתית, מתקני משחק לילדים וריהוט רחוב.
- 4.3 **דרכים:**
- א. השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת.
 - ב. השטח הצבוע חום בהיר בתשריט הינו שטח דרך מאושרת.
 - ג. השטח המסומן קוים אלכסוניים בצבע אדום הינו שטח דרך לביטול. נועדה למדרכות, שדרות, כבישים, מפרצי חניה לאוטובוסים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נטיעות ציבוריות ומעבר תשתיות הנדסיות. אסורה כל בניה.

פרק מספר 5 – תקנות כלליות:

- 5.1 **שימוש בקרקע ובבניינים:**
- לא ינתן היתר בניה, ולא ישמשו קרקע או בניין בתחום התכנית אלא להכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או המבנה, ובהתאם למגבלות הבניה של אותו אזור.

- 5.2 חלוקה ורישום:**
- 5.2.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 5.2.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
- 5.2.3 תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה. 1965.
- 5.3 כיבוי אש:**
- לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תכנית כיבוי אש והגשת תכנית מתאימה לשביעות רצון הועדה.
- 5.4 סילוק אשפה:**
- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- 5.5 חשמל, טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים:**
- תעשה בקוים תת-קרקעיים, תבוצע הכנה לרשת טלפונים ותקשורת.
- 5.6 חניה:**
- 5.6.1 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 5.6.2 חניה מקורה מבניה קשה תותר בתנאי שצורתה הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי לשביעות רצון הועדה המקומית.
- 5.6.3 גובה החניה הבנויה לא יעלה על 2.2 מ'.
- 5.6.4 הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת מוסך לחניית רכב פרטי בקו בניין צידי=0 מ', בתנאי שלא יהיו פתחים לכיוון המגרש השכן והניקוז יוסדר לכיוון המגרש הנדון.
- 5.6.5 הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת מוסך לחניית רכב פרטי בקו בניין קדמי=0 מ', בתנאי שלא יפריע להקמת מחברי תשתית בחזית הקדמית של המגרש.
- 5.7 מרתפים:**
- תותר בנית מרתף לאחסנה ביתית, חניה, מתקנים למיזוג אויר וכו'.
- 5.7.1 תקרת המרתף לא תעלה על 80 ס"מ מעל פני קרקע סופית וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'.
- 5.7.2 מותרת בנית מרתף בשטח של 50% משטח היטל קומת הקרקע של המבנה.
- 5.7.3 אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים או עסק.
- 5.7.4 במידה ויבנה מרתף לא תותר בנית מחסן.

5.8 מחסנים:

- תותר בנית מחסנים בקומת קרקע בלבד בתנאים הבאים:
- 5.8.1 המחסן יבנה כחלק מהבניין.
 - 5.8.2 גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.
 - 5.8.3 במידה ויבנה מחסן, לא תותר בניית מרתף.
 - 5.8.4 שטח המחסן יכלול בשטחי השרות שבאחוזי הבניה.

5.9 עבודות פיתוח:

תוגש תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים אשר תכלול שבילים להולכי רגל, פרטי ריהוט חוץ, גופי תאורה, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גיטון וצמחיה וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח. לא ינתן היתר בניה בשטחים הציבוריים ללא הגשת תכנית פיתוח כאמור, לשביעות רצון הועדה ובהנחיית מחלקת מהנדס המועצה.

5.10 הוראות בנושא חשמל:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
-	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
-	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
-	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
-	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
-	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
-	1 מ'	י. ארון רשת
-	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מהברת החשמל.
לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

- 5.11 ביוב:**
תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מינהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.
יותר להעביר קווי ביוב וניקוז בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1 מטר מקו הבנין בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית שאינם מפריעים ופוגעים ברכושו של בעל המגרש.
- 5.12 היטל השבחה:**
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 5.13 מקלטים:**
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 5.14 אספקת מים:**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 5.15 ארונות חשמל:**
ימוקמו וישולבו בגדר בניה או קיר מבנה.
- 5.16 תאורת חוץ:**
תאורת הרחובות, הכנרות, השדרות ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים יבוצעו ע"פ תכניות הפיתוח ויאושרו ע"י מהנדס המועצה.
- 5.17 ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז כנרת ולפי תוכנית כוללת מאושרת.
- 5.18 שימור וניצול מי נגר עילי:**
מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

5.19 עתיקות:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

פרק מספר 6 – טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

שם האזור, שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בניין (מ')			גובה בניה מקסימלי*	
		קדמי	צדדי	אחורי	מספר קומות	במ'
מגורים	500 מ"ר חד משפחתי	5	3	5	2 + מרתף	9.5 - גג משופע
						8.5 - גג שטוח

שם האזור, שימושים עיקריים	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				
	שטחים עיקריים		שטחי שירות		תכנית קרקע מקסימלית
	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה**	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	
מגורים	45%		5% + מרתף***		50%

שם האזור, שימושים עיקריים	צפיפות נטו מספר יח' לדונם	מספר יח' במגרש סה"כ	סה"כ יח' דיור בשטח התכנית
מגורים	2	1	56

* גובהו המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

** ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר.

*** ע"פ סעיף 5.7.

פרק מספר 7 - חתימות ואישורים:

יזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון - האגף לענייני הכפר - נצרת עילית

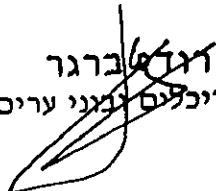
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

תאריך:

חתימת המודד:

עורך התכנית: רודי ברגר - אדריכלים

רודי ברגר
אדריכלים ומועמדי ערים



יולי 2010