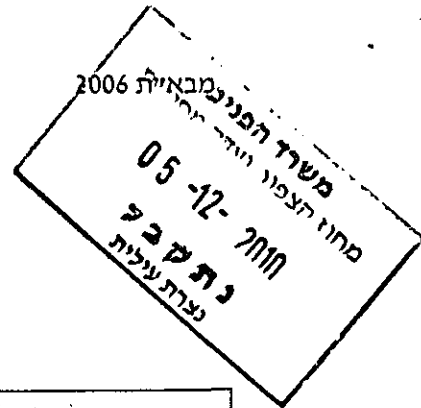


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

ג/15300

מסחר ותיירות - צומת ווסט

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית
צפון
גולן
תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף

<p>מועצה אזורית גולן חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן תוכנית מס' 15300/ג הועדה המקומית בישיבה מס' 2005001 מיום 2/12/65 החליטה להמליץ על קצן תוקף התכנית הנקובה לעיל יעקב גולן יו"ר הועדה אלי מלכך יו"ר הועדה</p>	<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 אישור תכנית מס' 15300 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 14.4.70 לאשר את התוכנית סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
--	---

	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 15300 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>
--	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית

הקמת מרכז מסחר ותיירות בצומת ווסט מוקד שרותי נופש ראשי לפי תכנית ת.מ.מ 2 שינוי 3.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מסחר ותיירות-צומת ווסט	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
15300 /ג	מספר התוכנית	
164.5 דונם		1.2 שטח התוכנית
תוקף	שלב	1.3 מהדורות
5	מספר מהדורה בשלב	
09.10 : 11.09 : 05.09 : 01.08 : 02.07 : 02.05	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן
		קואורדינטה X	268850
		קואורדינטה Y	782550
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	רמת הגולן – דרומית לצומת ווסט
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית		מועצה אזורית גולן
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	רמת הגולן – דרומית לצומת ווסט
		שכונה	-
		רחוב	-
		מספר בית	-

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
202000	מוסדר	חלק מהגוש	-	6,28,30,32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 2 שינוי 3	כפיפות	השטח מוגדר כשטח חקלאי.	3640	26.03.1989
תמ"א 35- תשריט הנחיות סביבתיות	כפיפות	שטחי שימור משאבי מים רגישות נופית סביבתית גבוהה. שטח ביטחוני, שטח אש ושטחים סגורים.	5474	27.12.2005
תמ"א 35- תשריט מרקמים	כפיפות	מרקם שמור ארצי	5474	27.12.2005
תמ"א 34	כפיפות	גובל בגבול אזור איסוף	5206	15.07.2003
תמ"א 34 /ב/3	כפיפות	אין מגבלות	5606	18.12.2006
תמ"א 34 שינוי ב'4 -	כפיפות	א'1 פגיעות מי תהום גבוהה.	5704	16.08.2007
תמ"א 3 שינוי 11/ב	כפיפות	דרך ראשית קיימת 96 דרך אזורית 959.	5107	29.08.2002
ג/12358	גובלת	-	5365	08.02.2005
תמ"א 36 / א	תואמת	אתר שידור קיים	5076	30.05.2002

1.7. מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עודד המסמך	02.2007	-	22	-	מחייב	הוראות התוכנית
		אבישי טאוב	02.2007	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		אמי-מותם-מנחם גולדרייך	02.2008	2	-	1:500	מנחה	נספח תנועה
		טיבי אדריכלים	04.2008	1	12	1:1250	מנחה	נספח נופי
				-	1	-	מנחה	פרוגרמה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	סלפון	כתובת	מס' האידי	שם האידי/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ronit@golan.org.il	04-6964026	-	04-6969713	04-6969713	ת.ד. 13 קצרין רמח"ג 12900	-	רשות מקומית מועצה אזורית גולן	-	-	-	-

1.8.2 יזם במועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	סלפון	כתובת	מס' האידי	שם האידי/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ronit@golan.org.il	04-6964026	-	04-6969713	04-6558211	ת.ד. 13 קצרין רמח"ג 12900	-	רשות מקומית מועצה אזורית גולן	-	-	-	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האידי	שם האידי/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6453273	-	04-6558211	רחוב הרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עלית	-	מנהל מקרקעי ישראל	-	-	-	-	-

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האידי	שם האידי/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
a-taub@barak.net.il	04-6938468	052-3494950	04-6934977	כפר כרוזים ד.ג. חבל כרוזים 12391	512073966	אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובלני ערים בע"מ	17408	006847214	טאוב אבישי	אדריכל	עורך ראשי
mate@netofam.co.i	04-6785643	052-2694954	04-6782595	מצפה נטופה ד.ג. גליל תחתון	511800286	חן-בר מדידות בע"מ	697	056439219	חן-בר מדידות	חן-בר מדידות	מורד
office@amymeim.co.il	04-8681112	-	04-8681111	רח' יבנה 3 ת.ד. 4579 חיפה	-	אמי מתום - מהנדסים ויועצים בע"מ	15886	006817126	מתום גולדרייך	מנהס	מהנדס
tibi@tibiarc.co.il	04-8380534	052-4301550	04-8372252	דרך חיס 45 חיפה 34742	-	טיבלי אדריכלים	32718	062986849	אריאל טיבלי	אדריכל	יועץ נוף

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
-	-
-	-

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- 2.1.1 הקמת מרכז מסחר ותיירות בצומת ווסט מוקד שרותי נופש ראשי לפי תכנית ת.מ.מ 2 שינוי 3.
 2.1.2 הקלה בקו בנין מציר דרך מס' 96 מ-100 מטר מציר הדרך ל-45 מטר הינה עבור היעוד של מסחר ותיירות, ו-0 מטר להתחברות המוצעת.
 2.1.3 הקלה בקו בנין של 42.5 מטר מציר דרך ראשית מס' 96 עבור הבינוי הקיים בלבד.
 2.1.4 הקלה בקו בנין מדרך 959 ע"פ ת.מ.מ 3/2 מ-80 מטר מציר הדרך ל-70 מטר.
 2.1.5 הקלה ברצועה לתכנון של דרך אזורית מס' 959.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מסחר ותיירות, שצ"פ ודרכים.
 2.2.2 התווית דרכים בתאום עם המערכת הקיימת.
 2.2.3 קביעת הוראות בניה לצורך מתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית: 164.5 – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	תאי שטח	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
-	+1365		+1365	-	501-502	מסחר ותיירות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
		אתר עתיקות	זיקת הנאה למעבר ברכב
שצ"פ	610-611	610,611	610
מסחר ותיירות	501-502	-	-
דרך מוצעת	830	830	-
דרך מאושרת	820-822	820-822	821

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח מסחר ותיירות
4.1.1	שימושים
א.	השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע אפור וורוד לסרוגין ישמש לשטח מסחר ותיירות.
4.1.2	הוראות
א.	שטח מסחר ותיירות יכלול: מסעדות, חנויות לממכר מזכרות, קיוסקים לממכר מזון, שרותים ציבוריים, שרותי הדרכה, תחנת מידע ומרכז מבקרים, מתקנים הנדסיים, דרכים וחניות.
ב.	לא תותר הקמת תחנת תדלוק.
ג.	זכויות ומגבלות בניה כמפורט בטבלה 5.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	השטח הצבוע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח.
4.2.2	הוראות
א.	בשטח זה יותרו השימושים הבאים ללא זכויות בניה: חניון נופש פעיל, שבילים, חניון יום, דרכים וחניות.
ב.	לא תותר הקמת תחנת תדלוק.
ג.	בתא שטח 610 תישמר זיקת הנאה לרכב ע"פ המסומן בתשריט.
ד.	הוצאת היתרי בניה מותנה ברישום כחוק של זכות המעבר(זיקת הנאה לרכב).
ה.	בתא שטח 610 תבוטל דרך עפר קיימת לא סטטורית.

4.3	שטח לדרכים
4.3.1	שימושים
א.	השטח הצבוע אדום בתשריט יהיה שטח המיועד לדרך מוצעת. השטח הצבוע חום בתשריט הינו דרך מאושרת. כל החיבורים לדרכי עפר ו/או דרכים חקלאיות בתחום התכנית יבוטלו ויוסדרו חיבורים חלופיים בתחום התכנית.
ב.	אתר שידור צבאי ע"פ תמ"א 36 / א' סעיף 24.1
4.3.2	הוראות
א.	השטח ישמש למעבר כלי רכב, חניה, מעבר הולכי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, גינות וחניה.
ב.	אסורה כל בניה בתחום הדרך.
ג.	קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.
ד.	לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור "החברה הלאומית לדרכים" ומשרד התחבורה לתכניות הסדרי תנועה ותכניות ביצוע כולל תאורה וניקוז של צומת הכניסה מכביש 96.
ה.	תנאי למתן טופס 4 או איכלוס יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה בצומת ע"פ תכניות מאושרות לעיל ובפיקוח "החברה הלאומית לדרכים".
ו.	לא תותר נגישות ישירה מדרכים מסי 96 ו-959 למגרשים הגובלים בהם למעט המופיע במסמכי התכנית.

	ז. כל הפתרונות למיגון אקוסטי שידרשו כלפי דרכים מס' 96 ו-959 יחולו על חשבון יזם התכנית ובכל מקרה לא על חשבון " החברה הלאומית לדרכים" וביצועם יהווה תנאי בהיתר הבניה.	
	ח. בתחום קו הבנין של הדרכים הארציות יותרו השימושים המותרים ע"פ תמ"א 3 בלבד.	
	ט. בתא שטח 821 יבוטל החיבור לדרך מס' 96 עם דרך עפר קיימת לא סטטורית כמסומן בנספח התנועה .	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגווש מרבי (בדונם)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת						מעל לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה עיקרי			
3	3	3	5	2	9	-	-	-	1425	60	1365	ע"פ תשריט	501-502	מסחר וותיקות		

* תוודר העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמוכות ועדה מקומית.
 ** הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.3 ביוב

- א. תנאי למתן היתר בניה בתחום מתחם התיירות והנופש המתוכנן יותנה בהשלמת חיבור השפכים לביוב שעל בתום שנה ממועד אישור התב"ע למתחם.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה למבנים בתכנית שבנדון הינו השלמת ביצוע חיבור המתחם למתקן קצה מאושר בהתאם לתכנית מאושרת ע"י ועדת משנה לביוב ותשתיות.
- ג. הנחיות מנהלת הכנרת לתכנית לסילוק השפכים ממתחם התיירות:
 1. לפי חתך הקו המצורף ישנם שני מקומות של חציית ערוצי זרימה ובהם מותקנים פתחי ניקוז. יש לוודא דרך גישה לביובית למקומות אלו ע"י שבעת הצורך ינוקזו השפכים לביובית ולא לסביבה- הדרך תתאים לנטיעה בכל עונות השנה.
 2. יש להנחות סימון ברור והתקנת מתאם להתחברות ביובית לנקודות הבאות:
 - נקודת ניקוז באזור נקודה 15 בחתך.
 - נקודת ניקוז בין נקודות 8, 9 בחתך.
 3. לפני חיבור לקו ביוב קיים בשעל, יש לתכנן ולהתקין תא לשיכוך אנרגיה.
 4. הפרש הגובה לאורך קטע קו מתוכנן כ-50-60 מ'. מומלץ להתקין באזור מחצית הפרש הגובה, מגוף חוצץ שיחלק את הקו לשני קטעים ויאפשר טיפול בקו בלחצים נמוכים בעת הצורך.

6.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

6.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

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

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי

		מבודד (כ"מ)
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6 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.

6.7 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.8 חלוקה

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. במידה וההליך הינו של איחוד וחלוקה יש לפרט את מילוי התנאים הנדרשים עפ"י סעיפים 121 - 122 לחוק התו"ב.
ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.9 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

6.10 רישום

תוך שנה מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.11 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.12 מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6.13 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.14 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.15 עתיקות

א. השטח המסומן בקו עבה מקוקו בצבע שחור הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
 ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
 ג. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
 ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

6.16 הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.17 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.18 סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבנים, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.19 שימור משאבי מים – א1

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח 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 ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים.
 תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.20 הנחיות לתכנון נוף

6.20.1 כללי:

השטחים הפתוחים וכן המעברים הציבוריים יתוכננו ויפותחו ע"י יזמי התכנית, במקביל לפיתוח המבנים. השטחים הפתוחים והמעברים הציבוריים יתוכננו ע"י אדריכל נוף.

תכניות הפיתוח יכללו: תכנית כללית, תוכנית גבהים ומידות, תכנית צמחיה, תכנית השקיה, פרטים אופייניים, תכנית ריצוף. תכניות הפיתוח יאושרו על ידי מהנדס המועצה.

6.20.2 ריהוט רחוב:

כל האלמנטים של ריהוט רחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני בעל "שפה" אחידה. ספסלים, אשפתונים, פרגולות, מתקנים וכו' יבוצעו באופי אחיד.

כל האלמנטים לריהוט רחוב, יוצגו בתכניות הפיתוח, שיוגשו לאישור מהנדס המועצה.

6.20.3 שימור צמחיה:

יש להקפיד לשמר את העצים הקיימים ולהקפיד על שימורם במשך העבודה בשטח. יש לסמן את העצים אותם ניתן לשמר בהתאמה לתוכניות, ולהקפיד על שימורם משך העבודה בשטח, כולל עטיפת גזעי העצים לשימור ביריעות פלסטיות למניעת פגיעתם מכלים כבדים.

6.20.4 שימור ערוץ זרימה:

בקצה הצפון מזרחי של האתר קיים ערוץ זרימה טבעי, מסומן בתשריט בקו מקוקו תכלת, יש לשמר את הגיאומטריה והתוואי הטבעי של הערוץ. לא יאושר כל פיתוח בתוואי הערוץ.

6.20.5 צמחיה ונטיעות:

הצמחיה באתר תתוכנן באפיון מקומי.

נטיעת עצים תהיה על פי תכניות אדריכל נוף.

מומלץ לטעת עצים בוגרים. גובה גזע מינימלי עד הסתעפות הענפים התחתונים יהיה 2.5 מ' וקוטר הגזע בגובה פני הקרקע מעל גוש השורשים יהיה 10 ס"מ לפחות.

6.20.6 ריצופים ומדרגות:

השבילים יבנו מבטון סרוק וואו אספלט בשילוב עם אבן טבעית. המדרגות יתוכננו בהמשך לריצופים ובאותה המתכונת.

6.20.7 חניות:

שטחי החניה יתוכננו על ידי מהנדס כבישים ויעוצבו ע"י אדריכל נוף.

לאורך החניות ישולבו ערוגות גינון כולל עצים היוצרים צל.

6.20.8 תאורה:

יקבע סוג ודגם אחיד של גוף תאורה למדרכות, ושל גוף תאורה נמוך, להלכי רגל בשבילים ובשצ"פים.

6.20.9 מכסי בורות, תשתית ותאי ביקורת:

יש להשאיר את מעברי הולכי הרגל והמדרכות פנויים ממכסים כלשהם ולשלב את המכסים באזור הגינון. במקומות שלא מתאפשר יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הריצוף במקום, ו/או עם מכסה כפול, עפ"י הנחיות מהנדס ועדה.

6.20.10 עבודות עפר:

עפר נחפר ישמש כחומר מילוי בהתאם להוראות המתכננים. עודפי חפירה יפוננו לאתרים מאושרים כחוק או יפוננו כחומרי מילוי לאתרים שיש להם היתרי בניה.

לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או עודפי עפר וחציבה ו/או פסולת בנין לשטחים פתוחים ו/או למגרשים סמוכים. פסולת בנין ופסולת אחרת תפונה לאתרים מאושרים כחוק ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6.21 הוראות לשימור

הבנינים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בנינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:

- לא תותר הריסת בנין לשימור.
- לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין.
- לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי.

6.22 תנאים למתן היתר בניה

6.22.1 תנאי להוצאת היתר בניה מותנה ברישום כחוק של זכות המעבר (זיקת הנאה לרכב).

6.22.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור "החברה הלאומית לדרכים" ומשרד התחבורה לתכניות הסדרי תנועה ותכניות ביצוע כולל תאורה וניקוז של צומת הכניסה מכביש 96.

6.22.3 מתן היתרי בניה בתחום מתתם התיירות והנופש המתוכנן יותנה בהשלמת חיבור השפכים לביוב בשלל בתום שנה ממועד אישור התב"ע למתתם.

6.22.4 היתרי בניה ע"פ תכנית זו יינתנו רק לאחר שתציג המועצה האזורית/ תאגיד "קולחי גולן", לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת ביוב ע"פ תכנית ביוב מאושרת, באופן שביצוע כל העבודות יסתיים

לפני מועד משוער של איכלוס המבנים הראשונים במתחם.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התוכנית
התוכנית תבוצע בשלב אחד.

זמן משוער לביצוע תכנית זו-15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
29.11.10		מועצה אזורית גולן			מגיש התוכנית
29.11.10		מועצה אזורית גולן			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
		אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ	006847214	אדריכל אבישי טאוב	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: נספח תנועה, נספח נוף	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריטת התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זזה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריטת ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	✓	
	4.3	קיום תשריטת מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריטת מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריטת בתשריטת מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריטת רוזטות וכדומה)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריטת התוכנית".
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	מספר התוכנית	✓	
		שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
	• בתי קברות	✓		
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
	פרק 12	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

√		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	טפסים נוספים (4)
√		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
√		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
√		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן (6)
√		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
√		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		
√		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

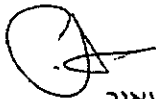
אני החתום מטה אבישי טאוב, מספר זהות 006847214,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/15300 ששמה אזור תעסוקה-צומת ווסטלהלן – "התוכנית".
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון אדריכלי ובניו ערים מספר רשיון 17408.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. מנחם גולדרייך-מהנדס כבישים-נספח תנועה.
ב. טיבי אדריכלים- אדריכל נוף-נספח נוף.
ג.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.
(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



אבישי טאוב
תמנן אדריכלי ובינוי ערים בל"מ
כרזים ד.ג. חבל כרזים
טל. 06-6934977 פקס 06-6938468

נובמבר 2009

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 12.9.10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

697
 מספר רשיון

מזכירות חן-2010
 גמר היסודי 697
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה

 מספר רשיון

 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה

 מספר רשיון

 שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
			לר

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.