

תקנונים 7/ גולן- בית המכס העליון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/ 16392
חצר בית המכס העליון

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: גולן
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
הודעה על אישור תכנית מס' 16392 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום	
משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16392 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 18.8.07 לאשר את התכנית יוסף גולן סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

מתחם בית המכס העליון נמצא בצומת הכבישים, כביש ארצי 91 מס' וכביש אזורי מס' 888 כ- 2 ק"מ מזרחית לגשר בנות יעקב. המתחם כולל מבנים סוריים ישנים וחצר ותוקם בו מלונית בת 24 חדרים(שטחים ציבוריים ושטחי שרות בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות) תוך שמירת הקווים המאפיינים את המבנים הקיימים לשימור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חצר בית המכס העליון	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
16392 / ג	מספר התוכנית	
22.5 דונם		1.2 שטח התוכנית
תוקף	שלב	1.3 מהדורות
7	מספר מהדורה בשלב	
: 10.09 ; 06.09 ; 5.09 ; 09.08 ; 08.08 ; 07.06 01.10	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	
תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.	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 261275
קואורדינטה Y 768650

1.5.2 תיאור מקום צומת בית המכס

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. גולן בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב צומת בית המכס

שכונה -
רחוב -
מספר בית -

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק מהגוש	-	1,32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
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"א 35- תשריט הנחיות סביבתיות	כפיפות	רגישות נופית סביבתית גבוה שטחי שימור משאבי מים אגן היקוות הכנרת	5474	27.12.2005
תמ"א 35- תשריט מרקמים	כפיפות	מרקם כפרי	5474	27.12.2005
תמ"א 34 שינוי ב'4 – משולבת למשק המים-איוס מים עליים, החדרה העשרה והגנה על מי תהום	כפיפות	א'1- פגיעות מי תהום גבוה	5704	16.8.2007
ת.מ.מ 2 שינוי 3	שינוי	קרקע חקלאית	3640	26.3.1989
תמ"א 3 שינוי 11 ב'	כפיפות	דרך אזורית מס' 888	5107	29.08.2002

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחלה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	23	-	07.06	אבישי טאוב		
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500	-	1	07.06	אבישי טאוב		
נספח בינוי התוכנית	מחייב	1: 250	-	1	07.06	א.ב.תכנון		
נספח תנועה התוכנית	מנחה	1: 250	-	1	07.06	יעל הנדסה		
נספח נוף	מנחה	-	10	-	05.07	רובי עמיר		
תיק תיעוד היסטורי	-	-	9	-	07.09	רחל בצ'נסקי		

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	רשיון	שם תאגיד / שם אי.סי.די.סי	מס' תאגיד	כחובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	-	-	-	אי.סי.די.סי	510977499	מושב ניר צבי ת.ד. 72905 מיקוד: 173	08-9227699	0523-280714	08-9235104	aldo@golan.org.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	רשיון	שם תאגיד / שם אי.סי.די.סי	מס' תאגיד	כחובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	-	-	-	אי.סי.די.סי	510977499	מושב ניר צבי ת.ד. 72905 מיקוד: 173	08-9227699	0523-280714	08-9235104	aldo@golan.org.il	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tzafontichnun@mmi.gov.il	04-6453273	-	04-6558211	רחוב חרמון 2 ת.ד. נצרת עילית	-	מ.מ.ג.	-	-	-

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
a-taub@barak.net.il	04-6938468	052-3494950	04-6934977	כפר כרוזים ד.ג. חבל כורזים 12391	512073966	אבישי טאוב חכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ	17408	006847214	אדריכל אבישי טאוב
modeday@netvision.net.il	04-9931277	054-3049042	04-9835292	ת.ד. 792 רמת ישי 30095	513496943	מודדי טבעון	640	051761757	מודד משה מריין
yaeleng@netvision.net.il	04-6041721	-	04-6041720	ת.ד. 266 תמרת	-	יעל הנדסה	71968	59735506	יעל רוזנפלד
ruvy@ruvyamir.co.il	09-9580440	054-6656511	09-9580440	דב הוז 26 הרצליה 46581	6522882	רובי עמיר	6522882	006522882	רובי עמיר
Z6@abt.co.il	04-6751166	0505-480093	04-6751960	א.ב. מתכננים צמח ד.ג. עמק הירדן 15132	-	א.ב. תכנון	9288	01363340	אדריכלית משאת כץ
Ruchi-oved@013.net	04-6418472	052-3956089	04-6418472	מורשת ד.ג. משגב	-	-	-	069950830	אדריכלית רחל בציניסקי

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 מלונית בת 24 חדרים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 יעוד שטח למלונאות ונופש.
- 2.2.2 הקלה בקו בנין של דרך אזורית מספר 888 מ-80 מ' ל-38 מ' מציר הדרך עבור דרך גישה לשטח המלונאות ונופש ועבור יעוד מלונאות ונופש.
- 2.2.3 הקלה בקו בנין של דרך ראשית מס' 91 בפועל מ-100 מ' ל-25 מ' מציר הדרך עבור המבנים הקיימים.
- 2.2.4 קביעת הוראות פיתוח.
- 2.2.5 קביעת הוראות בניה.
- 2.2.6 הרחבת/התוויית דרכים.
- 2.2.7 קביעת השלבים וההתנוות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 22.5 דונם					
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מלונאות	חדרים			24	
	מ"ר	-	1900 מ"ר +	1900	מ"ר +

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מלונאות ונופש	601	קו בנין
שטח ציבורי פתוח	670	601
דרך מוצעת	801	670
דרך קיימת	820	801

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 מלונאות ונופש	
4.1.1 שימושים	
מיועד להקמת "מלונות" בתוך מבני בית המכס העליון הקיימים ובהשלמת בניה סמוכה על פי הנדרש לפי דרישות והנחיות משרד התיירות כמפורט ב"תקנים הפיזיים לתכנון וסווג מלונות" ושימושים תיירותיים משלימים נוספים ע"פ תקני משרד התיירות.	
4.1.2 הוראות	
א. שיקום ושימור המבנים הקיימים ששטחם 900 מ"ר ותוספת בניה של 1000 מ"ר.	
ב. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד התיירות בדבר תכנון פיזי של המבנים.	
ג. תכנית בינוי שלב ב' תוגש לאישור בועדה מתוזזת.	
ד. היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחס עם התוספות, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:	
1. הגשת חוודות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.	
2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).	
3. תנאי למתן היתר בניה או שימוש במבנים קיימים יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי הנקבע בת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.	
ה. לא ינתן היתר בניה למבני אירוח/חדר אוכל אלא לאחר שתוגש לוועדה המקומית ע"י המועצה האזורית/תאגיד "קולחי גולן" לוח זמנים מחייב לביצוע הצינור שיאפשר חיבור שפכי האתר לפתרון הקצה המאושר. (קו המחנות"- מט"ש צור") המבטיח שעבודות להנחת הצינור יושלמו לפני איכלוס בתים ראשונים באתר.	
ו. לא ינתן אישור לאיכלוס המבנים, אלא לאחר שיושלמו כל העבודות הנחוצות לחיבור השפכים לפתרון הקצה המאושר.	
ז. כל המבנים באתר התיירות יחוברו למערכת מי שתייה מאושרת בהתאם לתכנית שתאושר ע"י משרד הבריאות.	
ח. כמפורט בטבלה 5	

4.2 שטח ציבורי פתוח

4.2.1 שימושים

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ישמש לשטח ציבורי פתוח, אסורה כל בניה למעט מתקני תשתית.

4.2.2 הוראות

4.3	שטח לדרכים
4.3.1	שימושים
א.	הצבע האדום בתשריט יהיה שטח המיועד לדרך מוצעת, הצבע החום בתשריט הינו דרך מאושרת.
4.3.2	הוראות
א.	השטח ישמש למעבר כלי רכב, חניה, מעבר הולכי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך, קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.
ב.	לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך מס' 888 לצורך חיבור מתחם התיירות אליה, אלא לאחר אישור " החברה הלאומית לדרכים".
ג.	נספת התנועה יהיה מחייב רק לגבי החיבור המוצע ומעגל התנועה.

5: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' תא שטח	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	שטחי בניה מ"ר/אחוזים													
				שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"א	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי
601	6900			**2,310	*	410	**1,900		39%	24	-	40%	13	2-למבנה קיים	-	ע"פ תכנית בינוי	מלונאות ונופש

* יותר בסמכות ועדה מקומית להעביר שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
 ** שטח הבניה המוצע, עיקרי ושירות, כולל בניה חדשה בנוסף ל- 900 מ"ר במבנים הקיימים המיועדים לשיקום.
 *** הקלה בקו בנין של 38 מטר מציד דרך אזורית 888 עבור יעוד מלונאות ונופש ועבור יעוד דרך.
 הקלה בקו בנין של 25 מטר מציד דרך ראשית מס' 91 עבור יעוד מלונאות ונופש.
 **** הגובה המקסימאלי של כל מבנה חדש ימודד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

פירוט מבנים:

תכנית בינוי שלב א' (21 יח):

שטח עיקרי: קיים חד קומתי- 166 מ"ר

קיים דו קומתי- 470 מ"ר

קיים דו קומתי- 184 מ"ר

סה"כ קיים 820 מ"ר

סה"כ חדש: 840 מ"ר

סה"כ עיקרי: 1660 מ"ר

שטחי שרות בשלב א': 350 מ"ר

תכנית בינוי שלב ב' (3 יח): תוגש לאישור בוועדה המחוזית.

עמוד 11 מתוך 21

09/02/2011

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 ניקוז כנרת.

6.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור שפכי האתר לפתרון קצה מאושר ("קו המחנות" - מטי"ש צור") באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

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 ואו 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 ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאיזור 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 התחנות ואת תחנות ההשנאה 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:

מחיר 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 (כא"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 בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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 הזום 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.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.9 רישום

תוך שמונה חודשים 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 הבניה.

6.10 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965. השטח המיועד להסדרת צומת הכניסה מדרך 888 יופקע ע"י הרשות המקומית וירשם ע"ש מדינת ישראל.

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 תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.15 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

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 למבני ציבור, 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, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

6.20 תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור " החברה הלאומית לדרכים" לתכניות הסדרי תנועה וביצוע (כולל תאורה, גדר הפרדה בין דרך הגישה לבין דרך מספר 888 וניקוז) של צומת הכניסה למתחם התיירות.
- ב. לא ינתן טופס 4 לתחום התכנית אלא לאחר סיום ביצוע צומת הכניסה לפי התכנית שיאושרו כאמור.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית ביוב מפורטת שתאושר ע"י מנהלת הכנרת.
- ה. תנאי להוצאת היתר בניה הינו פינוי שדה המוקשים שבמקום.

6.21 הוראות הנספח הנופי:**א. מבנה השטח:**

1. הרצועה החיצונית של קו הבנין תשמר את המאפיינים הטופוגרפיים של האתר.
2. בתוך תחום קווי בנין ניתן להתחפר לעומק ולצור חצרות נמוכות ממפלס הקרקע הקיים.
3. דרכים ומגרשי חניה יהיו סמויים מהכביש הן ע"י עיצוב טופוגרפי נמוך מפני השטח והן ע"י צמחיה.
4. גדרות הפונות לכביש יהיו בסגנון הגדר הקיימת ובמידותיה. קירות גדר אחרות יהיו או בסגנון גדרות הבוסתן ומאותם חומרים או שילובם בגדר ברזל שסך כל גובה לא יעלה על 1.80 מטר.

ב. מבנים ומתקנים קיימים:

1. יש לשמר, לשפץ ולשמר את המבנים הקיימים תוך הקפדה על השבת החזית הפונה לכביש לקדמותה.
2. גובה צידם של כל המבנים הפונים לכביש יהיה כגובה המבנים הקיימים מדוד בנקודה בה הקרקע היא הנמוכה ביותר לאורך המבנה(למעט חדרי מדרגות שיוכלו לבלוט עד 3 מטר מהגג(כולל כרכובים)).
3. גגות המבנים הפונים לכביש יהיו שטוחים וברצף אחד לכל אורך ורוחב המבנה למעט חדרי מדרגות.
4. גובה מבנה של עד 13 מטר ימדד מהגג כלפי חצר פנימית מונמכת ו/או עד ראש חדרי מדרגות. לא יותרו יותר משתי קומות הפונות לכבישים ולא יותר מבנה הגבוה מהמבנים הקיימים למעט חדרי מדרגות.
5. אורך חזית רציפה לבנין חדש לא יעלה על 1.25 אורך חזית קיימת. בכל מקרה של בנין ארוך יותר מזה הוא יכלול הפוגות באורך של 6 מטר לפחות בהן תיבנה רק קומה אחת בלבד אשר חזיתה תיסוג לפחות 2.5 מטר מקו חזית הבנין.

ג. תכנית וגמר:

1. תכנית גננית תכלול צמחיה מקומית ותרבותית ברווח בין המבנים והכבישים.
2. בקטעים בין הבניינים ולפני קטעים נסוגים בחזית הפונה לכביש ינטעו עצים גבוהים מהבנין ובקוטר של לפחות 6 מטר באזור הנוף שלהם.
3. בשטח שבין הכביש וקווי הבנין לא תותר חניה אלא אם כן מגרשי החניה יופרד מהכביש ע"י שילוב של עיצוב טופוגרפי של השטח(ערום) הגבוה ב-1.25 מטר ממגרש החניה וצמחיה צפופה בראש "ערמת" הקרקע.
4. חומרי הגמר של הקירות והמבנים יהיה לפי הקיים או במידה ושונה מחומרים בזלתיים.

ד. נגישות:

1. המתחם יהיה נגיש לכל.
2. תכנון הגנים והבניינים יענה לחוקי נגישות לנכים ובעלי מוגבלויות.

ה. סביבה:

1. הנטיעות לא יכללו צמחים בעלי אופי פולשני.
2. גידור נגד חיות בר בכיוון צפון ומזרח יהיה בעל אופי שקוף (גדר רשת ולא יעלה על 1.2 מטר. מקרקע קיימת.

ו. עתיקות:

1. במידה וקיימות יש לפעול לפי חוק ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.22 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1	שימור המבנים הקיימים, סלילת דרך גישה ותוספת בניה כנדרש ועבודות פיתוח (21 יח')	
2	תוספת בניה	באישור ועדה מחוזית.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
		אי.סי.די.סי	א.י. אס. די. אס. אנדרנשיונל סיקורטי אנדרנשיונל סיסטמס בע"מ ISDS-INTERNATIONAL SECURITY & DEFENCE SYSTEMS LTD.	
		אי.סי.די.סי	א.י. אס. די. אס. אנדרנשיונל סיקורטי אנדרנשיונל סיסטמס בע"מ ISDS-INTERNATIONAL SECURITY & DEFENCE SYSTEMS LTD.	
		מנהל מקרקעי ישראל		
006847214	אדריכל אבישי טאוב	אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובנין ערים בע"מ	אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובנין ערים בע"מ טל. 06-6934977 פקס 06-6938468 כתובת: יום	

אין לנו התנגדות ובהכרזת התכנית. בתאריך 15/02/11 חתמו על התכנית כל זכות
רשויות התכנון והרשמה. אין בה כדי להקנות כל זכות
חתימתנו וזאת לצד תכנון כלכלי. אין בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם התכנית או לכל בעל זכות אחר בשטח התכנית כל זכות
הוקעה השטח וזאת לצד תכנון כלכלי. אין בה כדי להקנות כל זכות
בניקוב הסכום על זכות השטח הנדון ו/או כל רשות נוספת.
לפי כל חוקה וצו"ל כל דין.
למנוע הסדר הפס נוצר בה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בנון השטח הפס התכנית. אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל
הפרתו ו/או ניי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על
כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן
חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תל אביב

תאריך 15/02/11

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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 וכ"י?	√	
		אם כן, פרט: נספח תנועה, נספח בינוי		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
תשריט 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-זהה	√	
	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	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√	
		מספר התוכנית	√	
	1.1	שם התוכנית	√	
התאמה בין התשריט להוראות 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)	√	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

(2) יש לחתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	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)	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון וחבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

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

⁽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.

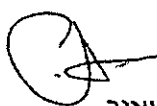
תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבישי טאוב, מספר זהות 006847214,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/16392 ששמה חצר בית המכס העליון(להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון אדריכלי ובינוי 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. יעל הנדסה-מהנדסת כבישים- נספח תנועה
 ב. רובי עמיר- 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. 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
 חסון אדריכלי ובינוי ערים מ"מ
 כורזים ד.ג. חבל כורזים
 טל. 06-6934977-06 פקס 06-6938468

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ראף אליר (שם), מספר זהות 006522002
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 16392/א ששמה ק"מ ריכס הא"א (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום אזרחי ויש בידי תעודה מטעם ר"מ האזרחי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 00077279 או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נסיון א"א 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

10/2/11
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה (למה) לרן (שם), מספר זהות 036202537 מצהיר בזאת בכתב בדלוקמו:
- אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 16392/ג ששמה המסדה (להלן ה"תוכנית").
 - אני מומחה לתחום מערכת נכס ויש בידי תעודה מטעם הרשמי (הגוף המוסמך לרשוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 116405 או לחילופין (מחס את המיותר):
אני מומחה בתחום שלא חלה לגבי חובת רישוי.
 - אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את נושאים מערכת בתוכנית.
 - אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית דיווח משקך את נכסיו דעתי המקצועית.
 - הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 - אני מצהיר כי חשם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אני, לרן (שם), מספר זהות 036202537

חתימת המומחה

10/2/11
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 13/4/11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



640
מספר רשיון

ש.מ.ר.
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 סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.			

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם 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
טענה אישור / לא טענה 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.			