

29-03-2011
משרד הפנים
יחידת תכנון
פירוק עסקאות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18562

תוכנית תוספת דרך באזור התעשיה - בני יהודה

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית
צפון
גולן
מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
מועצה אזורית גולן חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן תוכנית א' מס' 18562/ג הועדה המקומית בישיבה מס' 2008003 מיום 08-06-2008 החליטה להמליץ על מתן תוקף התכנית חנקיבה לעיל יועץ תכנון מנכ"ל אלי-מלכה יו"ר הועדה	3/8/10
משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18562 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 12.12.2008 לאשר את התכנית יועץ תכנון מנכ"ל יו"ר הועדה המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס' 18562 פורסמה בלוח הפורמלי מס' חוק	

דברי הסבר לתוכנית

תוספת הדרך המוצעת בתוכנית זו, מס' 81 – למתחם שבאזור התעשיה בני יהודה, מטרתה ליצור ולעודד פעילות מסחרית אחת (של כל המגרשים המיועדים למסחר בתוכנית זו) משולבת עם פעילות פנאי בשטח הציבורי הפתוח.

הכביש המוצע יוצר חזית קדמית נוספת לקיימת לשורת המגרשים הדרומיים, ומביאה בכך להדגשת האוריינטציה לשטח הציבורי הפתוח.

לשטח הציבורי הפתוח, נערכת תוכנית פיתוח כולל ריהוט גן, מתקני משחקים, מדרכות, גנות.

המתחם הכלול בתחום תוכנית זו יאופיין בשילוב פעילות מסחרית בפעילות פנאי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

תוספת דרך באזור התעשייה - בני יהודה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

18562/ג

מספר התוכנית

2.32 דונם

1.2 שטח התוכנית

• הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 4

תאריך עדכון המהדורה 3/11, 4/10, 2/10, 4/07

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות• תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד
וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית
זו.סוג איחוד
וחלוקה• כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
האם כוללת הוראות• לא לענין תכנון תלת מימדי
מוסד התכנון המוסמך• ועדה מחוזית להפקיד את התוכנית
לפי סעיף⁽¹⁾ בחוקתוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 18
14/03/2011

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גולן**

קואורדינטה X 267290
קואורדינטה Y 745800

1.5.2 תיאור מקום

בתחום האזור התעשייה ביישוב בני יהודה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית מועצה אזורית גולן
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב בני יהודה ד.ג. רמת הגולן
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	• מוסדר	• חלק מהגוש		13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים לא רלוונטי

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות לא רלוונטי

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

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
5829/ג	• שינוי	תוספת דרך	4439	1/9/96

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות	מחייב		18		4/10	מיכל הלוי	ועדה מקומית	
תשריט	מחייב	1:1250		1	4/10	אדרי' מוניקה גלייט	ועדה מקומית	
נספח תחבורה	מחייב	1:500		1	4/10	אינג' משה לייבוביץ	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתוכנית ההוראות על 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	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
				מואיז גולן		ת.ד. 13 קצרין 12900	04-6969711		04-6964026

1.8.2 יזם בפועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
				מואיז גולן		ת.ד. 13 קצרין 12900	04-6969711		04-6964026

1.8.3 בעלי עניין בקרקע					מקצוע / תואר				
					שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד
					מינהל מקרקעי ישראל				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מקצוע / תואר
monica@abt.co.il	04-6751166	050-344292	04-6751960	צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132		א.ב. מתכונים			אדריכלית
abz@abt.co.il	04-6751166	050-7375765	04-6751960	צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132		א.ב. מתכונים		0564912	מתכונת ערים
Z1@abt.co.il	04-6751166		04-6751960	צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132		א.ב. מתכונים			גרניס חובר
		050-7544264	04-9685535	מגידל שמש רמת הגולן		פ.ר. תדסה ומדידות	1029		אבו גיבל פארס
Moshel1@grdel.co.il	04-8559100		04-8559111	ת.ד. 85 טירת הכרמל 30200		ד.א.ל. מהנדסים	36680	055903975	משה לייבוזין
									מחברת
									שרטט
									עורך
									עורך ראשי

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 התכנית**

2.1.1. הוספת דרך גישה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית – לא רלוונטי (בהתאם לתוכנית מאושרת)

סה"כ שטח התוכנית – 2.32 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט מתארי	הערות
דונם	דונם				
מ"ר	מ"ר				
עיקרי	עיקרי				
דונם	דונם				
דונם	דונם				
דונם	דונם				

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך מוצעת	1	

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			מצב מתוע		
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	2320	100	דרך מוצעת	2320	100
סה"כ שטח התוכנית	2320	100%	סה"כ שטח התוכנית	2320	100%

4 יעודי קרקע ושימושים**4.1 שם ייעוד: דרכים****4.1.1 שימושים מותרים**

בכפוף לתוכנית ג/5829 המאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע – לא רלוונטי

אחורי	(5) צויד- שמואלי	(5) צויד-	(1) קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה (מטר)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			

6. הוראות נוספות

לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

6.1. הוראות בדבר:

ניקוז, ביוב, מים, אשפה, חשמל, חניה, הפקעה, רישום, איחוד וחלוקה, היטל השבחה, יהיו בכפוף להוראות תוכנית ג/5829 המאושרת, על סעיפיה.

6.2. ניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום

תכנון הדרך, כולל בתוכניות הביצוע, ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	בשלב, עפ"י החלטת היוזם	אישור תשתיות.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית – שבע שנים.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית		מוא"ז גולן	מועצה אזורית גולן ועדה מקומית לתכנון ענייה	
יזם בפועל (אם רלוונטי)		מוא"ז גולן	מועצה אזורית גולן ועדה מקומית לתכנון ענייה	
בעלי עניין בקרקע		מוא"ז גולן א.א.		

א.ב. מתכננים
עמק הירדן
צמח 15132

אדרי מוניקה גלייט

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.

תחום הבדיקה	סעיף בנזהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		✓
		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 ארכיטקטית		✓
		• שמירת מקומות קדושים		✓
		• בתי קברות		✓
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (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?		✓
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית		✓
	1.1	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)	✓	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

(2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית (3)	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 ⁽⁴⁾	✓	
	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	✓	
איחוד וחלוקה (5)	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 (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		

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

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אניקה א"י (שם), מספר זהות 011593340, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי א' / 18562 ששמה למסלול צרכן באזור תעשייה (להלן – "התוכנית").
בני יהודה

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אצ"מ מספר רשיון 35591.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

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.

מחשבים בע"מ
15132
מחשבים בע"מ
09/05/2010

8/6/10

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכניתאני החתום מטה מר מלך (שם), מספר זהות 0564912-4,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 1562/ע ששמה תוספת צינור באזור תעשייה (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 לגבי 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.

מר מלך
 חתימת המצהיר
 15130

8/6/10
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 9/2/11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אבו ג'בל פארס
מהנדס ומודד מוסמך
ר.מ. 1029
חתימה

1029
מספר רשיון

אבו ג'בל פארס
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

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: נש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים**יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק**

שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.				
התוספת השנייה 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	תאריך ההחלטה	אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית

שם ועדת הערר
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.

שימו לב! הוספת סעיף זה לאם הוגש ערר, ומחקר את חשיבותו של סעיף זה לבטלות.