

ע"מ 17592/ג

4.10.11 או"מ

תכנית מס' 17592/ג

תקנונים 7/גולן -אום אל קנטיר

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 17592/ג

אום אל קנטיר

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

אישורים

הפקדה מתן תוקף

מועצה אזורית גולן חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן תוכנית מס' 17592/ג חלוקה המקומית בשינוי מס' 2006005 מיום 25.1.06 להמלץ על מתן תוקף לתוכנית הנקובה לעיל ייעוץ מקצועי מנהל תכנון	
---	--

הודעה על אישור תכנית מח' 17592/ג פורסמה בלשון הפרסומים מח' מיום	
משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 אישור חרנית מס' 17592/ג הועדה המחוזית לתכנון ובניה חלטה ביום 9.5.11 לאשר את התוכנית סמוכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית	

24/08/2011

עמוד 1 מתוך 20

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	אום אל קנטיר
שטח התוכנית	מספר התוכנית	ג/17592
שטח התוכנית	112.9 דונם	
מהדורות	שלב	תוקף
מספר מהדורה בשלב	6	
תאריך עדכון המהדורה	תאריך עדכון המהדורה	02.09 : 11.08 : 07.08 : 05.07 : 12.05 : 06.2011
סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת.
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.	
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית	
היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התוכנית**1:5:1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גולן**

קואורדינטה X 270475
 קואורדינטה Y 750700
 אום אל קנטיר
 מ.א. גולן רשות מקומית

1:5:2 תיאור מקום
1:5:3 השויות מקומיות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
 חלק מתחום הרשות
 דרומית מערבית לנטור
 -
 -
 -
 שכונה
 רתוב
 מספר בית

1:5:4 כתובות שבהן חלה התוכנית

1:5:5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק מהגוש	-	39,13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1:5:6 גושים ישימים	
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"מ 2 שינוי 3	כפיפות	השטח מוגדר כשטח חקלאי, שטח לשימור חזותי, אתר ארכיאולוגי מוצע לפיתוח.	3640	26.3.1989
תמ"א 35- תשריט הנחיות סביבתיות	כפיפות	שטחי שימור משאבי מים. רגישות נופית סביבתית גבוהה.	5474	27.12.2005
תמ"א 35- תשריט מרקמים	כפיפות	מרקם כפרי, מרקם שמור משולב.	5474	27.12.2005
תמ"א 34 /ב/4	כפיפות	א'1-פגיעות מי תהום גבוהה	5704	16.8.2007
תמ"א 3 שינוי 11/ב	כפיפות	-		
תמ"א 22	כפיפות	צומת דרך הכניסה עוברת ביער יער נטע אדם קיים	4363	19.12.1995
ג/12478 – נטור	שינוי	משטח פרטי פתוח לשטח דרך	5330	23.9.2004
ג/16881	תואמת	דרך מאושרת	5932	19.03.2009

1.7. מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	06.2007	-	20	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	06.2007	1	-	1:1000 1:5000	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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									
גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון
	ronit@golan.org.il	04-6964026	-	04-6969713	ת.ד. 13 קצרין רמלה"ג 12900	-	רשות מקומית מועצה אזורית גולן	-	-

1.8.2 יזם / בבעל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
				רשות מקומית מועצה אזורית גולן	-	ת.ד. 13 קצרין רמלה"ג 12900	04-6969713	-	04-6964026

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

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
אדריכל עורך ראשי	אדריכל טוב	006847214	17408	רשות מקומית אבישי טוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ	512073966	כפר כרזים ד.ג. חבל כרזים 12391	04-6934977	052-3494950	04-6938468
אדריכל נוף	ערן געש	058373788	74592	ערן געש – אדריכלות נוף ותכנון סביבתי	058373788	מושב יעד ד.ג. משגב 20155	04-9909581	052-2758452	04-9909933
מורד	מתי חן ציון	56439219	697	חן בר מדידות והנדסה	511800286	מצפה נטופה ד.ג. גליל תחתון	04-6782595	052-2694954	04-6785643
									דוא"ל a-taub@barak.net.il
									דוא"ל gash@netvision.net.il
									דוא"ל mate@netofam.co.il

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
	לא רלוונטי

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 לשחזר ולפתח אתר מורשת ארכיאולוגי לביקור הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי משטח בו לא חלה כל תכנית מתאר/מפורטת מקומית לשטח אטרקציה תיירותית.

2.2.2 הסדרת דרך גישה לאתר.

2.2.3 קביעת הוראות לפיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 112.9 דונם

סוג נתון כמותי	עמוד	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
אטרקציה תיירותית	מ"ר	-	600 מ"ר +	600 מ"ר		לפי הפרוט בסעיף השימושים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד		תאי שטח		תאי שטח כפופים	
				אתרי עתיקות	קו רקיע או צורת נוף לשימור חזותי
אטרקציה תיירותית	630		630		630
דרך מאושרת	821-822				
דרך מוצעת	831		831		831

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	אטרקציה תיירותית
4.1.1	שימושים
א.	השטח הצבוע ורוד ותחום בכחול בתשריט ישמש לאטרקציה תיירותית ויכלול דרך גישה, חניה, חניון יום, משרדים, חנות מידע ומזכרות, מחסן, סככות צל, ביתן כניסה לאתר, מבואה ומזנון כולל שטח אכילה, חדרי צוות והדרכה, שרותים סניטריים, תצוגה ומרכז מבקרים, מתקנים הנדסיים, קווי הולכה, תחנת סניקה.
4.1.2	הוראות
א.	אופן ביצוע התכנית: 1. כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים: א. תוגש תכנית בינוי ופיתוח וכן תכנית פיתוח נופי בנפרד באישור הועדה המחוזית. חובה לשמור על אופי הצמחיה הקיימת באתר וכן שימוש בצמחיה מקומית. קירות תומכים וגדרות יאושרו עד גובה 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופית וייבנו או יצופו באבן. שבילים להלכי רגל יהיו מרוצפים. ב. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה בהסכמתה של הועדה המקומית. ג. נספח תחבורה אשר יפרט את הסדרי התנועה והחניה-כולל כניסה ויציאה מהאתר-יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. ד. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית הבינוי ופיתוח על ידי הועדה המחוזית.
ב.	הנחיות ארכיטקטוניות: 1. בכל בקשה להיתר בניה יסומנו חמרי הבניה והגמר על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית האתר, שתוגש בקני"מ 1:250 או 1:100, כפי שידרש, על רקע מפה מצבית מעודכנת, יסומנו שטחי חניה וגינון, מיקומם של מכלי אשפה, מיקום ופירוט שלטים אשר יצינו את שם האתר ופרטים המסבירים את חשיבות המקום. לא תותר הקמת שלטים אלא ע"פ תכנית מאושרת אחידה לכל האתרים. השילוט יוצב במקום בולט. 2. המבנים יבנו ויצופו בחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. חובה להשתמש באבן, עץ, ואו חומרים אחרים המשתלבים במבנים הקיימים וכן בסביבה ובנוף, ולפי הסכמתה של הועדה המקומית.
ג.	בשטח שחל קו רקיע או צורת נוף לשימור חזותי יחולו הוראות תמ.מ. 3/2 על כל שינויה.

4.2	שטח לדרכים
4.2.1	שימושים
	השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך קיימת, השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת. דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות גינון וחניה, קו סניקה.
4.2.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה בתחום בדרך למעט מתקני דרך. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בניה (מטר)	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה** (מטר)	צמימות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי			
3	3	3	5	-	1	4	-	-	-	0.78	600	-	-	77000	630	אטרקציה תיירותית

* יותר בסמכות ועדה מקומית להעביר שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
 ** גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטיבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים.

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 ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.3 ביוב

א. תנאי לאישור התכנית פתרון לטיפול בשפכים במתקן טיפול וסילוק שפכים מאושר ע"י משרד הבריאות.
ב. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
ג. תנאי למתן היתרי בניה למבנים שעתידיים להיות מחוברים למערכת המים בתחום האתר הארכיאולוגי-ביצוע בפועל של פתרון הקצה לסילוק השפכים.

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 מיתון, 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:

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 (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 ואו 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 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 חייבות 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.
ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה 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 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 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:

- על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו 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 קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- 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 היטל השבחה

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

6.13 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.

6.14 עתיקות

השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 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. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז. 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 שתתגלנה 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%.

6.15 הוראות הג"א

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

6.16 כיבוי אש

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

6.17 סידורים לנכים

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

6.18 תנאים למתן היתר בניה

א. תנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה/ פקח התעבורה המחוזי. ב. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית הבינוי ופיתוח ע"י הועדה המחוזית.

6.19 שימור משאבי מים – א

נגר עילי

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, 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 ציבוריים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים.
 תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	התכנית תבוצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית – 15 שנה מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית			מ.א. גולן	מועצה אזורית ועדיף חממות לתכנון	6.9.11
יזם בפועל (אם רכבנית)			מ.א. גולן		
בעלי עניין בקרקע			מנהל מקרקעי ישראל		
עורך התכנית	אדריכל אבישי טאוב	006847214	אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ	אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ טרוזים ד.ג. חבל טרוזים טל. 06-6934977 פקס 06-6938468	

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 וכ"י?	✓	
		אם כן, פרט: נספח בינוי ופיתוח.		
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 להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	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)	✓	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים ⁽⁵⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	

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

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון טשאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

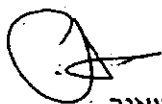
תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבישי טאוב, מספר זהות 006847214,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17592 ששמה אום אל קנטיר (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. _____
 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.



אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים
כורזים ד.כ. חבל כורזים
טל. 06-6934977 - פקס 06-6938468

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 לגביו 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: ג/17592

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך: 16.9.11 בהתאם להוראות-החוק והתקנות בעניין:


חתימה

697
מספר רשיון

מתניה חן-ציון
מודד מוסמך מ.ר. 697
חן-בר מדנות וחלוקה בע"מ
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

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

עורר 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.			