

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 יחידת הרישום ועדה מחוזית
 16.11.2011
 ג.ג.ק.צ.ל
 נארת עלית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18142

"ברכת פיבודי"

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="300 1097 738 1249" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 18142 פורסמה ב"רשומות הפרסומים" מס' מיום</p> </div>	
---	--

<div data-bbox="235 1489 779 1792" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 מאישור תכנית מס' 18142 הועדה לתכנון ובניה החליטה מנהלת סי.ג.מ.ל. 15.6.11 לאשר את התכנית</p> </div>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

ברכת פיבדי הינה בריכה קיימת של מי גולן, הממוקמת בדרום רמת הגולן, ממערב ליישוב רמות. התוכנית נועדה להסדיר סטטוטורית את הבריכה הקיימת, להקצות שטח לבריכה נוספת לידה ולקבוע זיקת הנאה למעבר ברכב בקרקע חקלאית על מנת לאפשר גישה למתקן.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	ברכת פיבדי
1.1	מספר התוכנית	18142/ג
1.2	שטח התוכנית	4.562 דונם
1.3	מהדורות	מתן תוקף
	שלב	3
	מספר מהדורה בשלב	מספר מהדורה
	תאריך עדכון המהדורה	אוקטובר 2011
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
	האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת	תוכנית מפורטת
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן
	לפי סעיף בחוק	ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	לא רלבנטי
	סוג איחוד וחלוקה	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	ללא איחוד וחלוקה
		לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי גולן
- | | |
|--------------|---------|
| קואורדינטה X | 261.436 |
| קואורדינטה Y | 751.080 |
- 1.5.2 תיאור מקום** שטח חקלאי ממערב ליישוב רמות
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מועצה איזורית גולן
- התייחסות לתחום הרשות** חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית** יישוב לא רלבנטי
- שכונה** לא רלבנטי
- רחוב** לא רלבנטי
- מספר בית** לא רלבנטי
- 1.5.5 גושים 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 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
תשס"ו - 2005	5474	מרקמים - שטח התוכנית נמצא בתחומי "מרקס חופי" ו"יער ויעור". הנחיות סביבתיות - שטח התוכנית מוגדר כ"שטח בעל רגישות נופית - סביבתית גבוהה" וכ"שטח לשימור משאבי מים". הוא בתוך אגן היקוות כנרת.	כפיפות	תמ"א 35
תשס"ז - 2007	5704	שטח התוכנית נמצא ב"אזור פגיעות מי תהום גבוהה - א'1".	כפיפות	תמ"א 4/ב/34 - תוכנית מתאר ארצית למשק המים - איגוס, החדרה והידרולוגיה
תשנ"ו - 1995	4363	חלק משטח התוכנית (דרך הגישה למתקן) מיועד עפ"י תמ"א 22 ל"יער נטע אדם קיים". התוכנית אינה פוגעת בתמ"א 22.	כפיפות	תמ"א 22 - תוכנית מתאר ארצית ליער וליער
תשמ"ב - 1981	1713	שטח התוכנית נמצא בתחום שטח המיועד עפ"י תמ"א 13 ל"חקלאות". התוכנית אינה פוגעת בתמ"א 13.	כפיפות	תמ"א 13 - תוכנית מתאר ארצית חלקית לחופים - מרחב הכנרת וחופיה - גיליון 1
תשס"ב - 2002	5107	על פי החלטת ולנת"ע מיום 20.9.11, אושר צמצום רצועה לתכנון של דרך איזורית 918 המיועדת עפ"י תמ"א 3 שינוי מס' 11 ב'.	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 3 שינוי מס' 11 ב' - תוכנית מתאר ארצית לדרכים מחוז צפון
תשמ"ט - 1989	3640	שטח התוכנית נמצא בתחום שטח המיועד עפ"י תמ"מ 2 שינוי מס' 3 ל"אזור חקלאי". התוכנית אינה פוגעת בתמ"מ 2 שינוי מס' 3.	כפיפות	תמ"מ 2 שינוי מס' 3 - תוכנית מתאר מחוזית מחוז הצפון - תוספת רמת הגולן

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		לאורה מרסלה רוטשטיין	אוקטובר 2011		27		מחייב	הוראות התוכנית
		לאורה מרסלה רוטשטיין	אוקטובר 2011	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		רני פישר	יוני 2010	1		1: 250	מנחה	נספח בינוי
		איריס טל-גולדברג	מאי 2010	1		1: 250	מנחה	נספח נופי- סביבתי

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

גוש / חלקה (ס')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	yaelm@golan.org.il	04-6962140	050-7370515	04-6961849	אזור תעשייה קצרין ת.ד. 50 רמת הגולן 12900		מי גולן - אגודת מים שיתופית למשקי רמת הגולן				

1.8.2 יזם כמעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6558213		04-6558211	580 ת.ד. נצרת עילית 17000		מינהל מקרקעי ישראל				בעלים
yaelm@golan.org.il	04-6962140	050-7370515	04-6961849	אזור תעשייה קצרין ת.ד. 50 רמת הגולן 12900		מי גולן - אגודת מים שיתופית למשקי רמת הגולן				חוכר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מסעמו

דוא"ל	מקט	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ מקומית	מספר רישון	מספר זווה	שם פרטי ותעמולה	מקצוע / תואר	עורכת ראשית
marcelar@netvision.net.il	04-8248269	052-6400862	04-8248269	ת.ד. 3852 חיפה 31037				310411814	לאורה מרסלה רושטיין	M.Sc בתכנון ערים ואזורים ומהנדסת אורחית	עורכת ראשית
office@hetz-hazafon.co.il	04-8580377	050-3332240 050-3332239 050-3332238	04-8580355	היזומה 3 ת.ד. 2054 אזור תעשייה סירת הכרמל 20900		חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ					מודד
rfischer@netvision.net.il	04-6514331	050-5399414	04-6514258	אלון 2 ת.ד. 320 גבעת אלה 23800			36364	54157318	רני פישר	מהנדס	עורך נספח הביעוי
ravivandtal@gmail.com	04-8101606	054-4429222	04-8101606	מגידו 8 חיפה 34451			39997	056530785	איריס טל-גולדברג	אדריכלית נוף	עורכת הנספח הנופי

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 רלבנטי	

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

הקצאת שטח עבור מתקנים הנדסיים – בריכות של "מי גולן" – וקביעת זיקת הנאה למעבר ברכב בקרקע חקלאית על מנת לאפשר גישה למתקנים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת שטחים ליעודים השונים.
- ב. הקצאת שטח למתקנים הנדסיים.
- ג. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב בקרקע חקלאית, על מנת לאפשר גישה למתקנים.
- ד. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	4.562
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	+395		+395	0	מ"ר	מתקנים הנדסיים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הנחיות מיוחדות	זיקת הנאה למעבר ברכב סימול נופי		
	103, 102	103, 102, 101	מתקנים הנדסיים
202		202, 201	קרקע חקלאית

על אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הלימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההודאות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		יעוד
אחוזים	דונם	
31.39%	1.432	מתקנים הנדסיים
68.61%	3.130	קרקע חקלאית
100.00%	4.562	סה"כ



מצב מאושר		יעוד
אחוזים	דונם	
100.00%	4.562	שטח ללא יעוד
100.00%	4.562	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מתקנים הנדסיים
<p style="text-align: right;">4.1.1 שימושים</p> <p>השטח המיועד למתקנים הנדסיים ישמש לבריכות איגוס ללא מתקנים נוספים. בשטח יותר הקמת מתקן או מבנה אגירה העשוי מחומרים המותרים למגע עם מי שתייה, חיבור חשמל, קווי מים ומערכות אפסקת מים, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון הבריכה, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול הברכה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.</p>
<p style="text-align: right;">4.1.2 הוראות</p> <p>א. המתקן יהיה מוגן ומאובטח ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל 1970.</p> <p>ב. טיפול נופי בתאי שטח 102, 103 יבוצע טיפול נופי.</p> <p>ג. שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו בתכנית יהווה סטייה ניכרת.</p>

4.2 קרקע חקלאית
<p style="text-align: right;">4.2.1 שימושים</p> <p>בתאי שטח 201 ו-202 יותר מעבר כלי רכב על מנת לאפשר גישה למתקנים ההנדסיים. המעבר לכלי רכב יהיה על בסיס מצעים של בזלת.</p>
<p style="text-align: right;">4.2.2 הוראות</p> <p>א. לא תותר כל בניה בשטח זה.</p> <p>ב. הנחיות מיוחדות על תא שטח 202 חלות הוראות תמ"א 22.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי במון (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)-	צמימות לזונם (נח"י/גס)	מספר יחיד מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה מ"ר				גודל מגרש מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צמדי- שטחלי	צמדי- יפוגי	קדמי	מותחת לקובעת						מפל לקובעת	שטח בניה	מותחת לכניסה לקובעת					מפל לקובעת	עיקרי שרת
												שטח בניה	עיקרי שרת					
2	2	2	2	1	גובה 9 מ' - 5 מ' מבנים	-	-	40%	395	-	-	395	988	101	מתקנים הנדסיים			
אסורה כל בניה																		
															102			
															103			

• גובה מבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה בין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

לא תותר בנית מבנה או מערכת המהווים מטרד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי או כל מטרד אחר, בכפיפות מומחי משרד הבריאות, איכות הסביבה והנוגעים בדבר.

6.1.1 רעש

בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באיזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באיזורי מגורים.

6.1.2 זיהום אוויר

לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.1.3 חומרים רעילים ומסוכנים

פירוטי סוגים וכמויות, תנאי אחסון, שיטות טיפול ואמצעים למניעת זיהום סביבה וסכנה, במידת הצורך. על פי קביעת הועדה המקומית ו/או המשרד להגנת הסביבה ייערך סקר סיכונים.

6.2 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה**6.2.1 ביוב**

המתקן אינו מייצר שפכים וכיוון שכך אין צורך במתקן ביוב מכל סוג שהוא. לסילוק הבוצה בזמן שטיפת הבריכה, יותקן חיבור לבזובית. הבוצה תישאב לבזובית ותסולק למקום מאושר.

6.2.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האיזורית.

6.2.3 אספקת מים

אספקת המים לבריכה תהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות.

6.2.4 סידורי תברואה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' בחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 בחוק זה.

6.5 חלוקה ורישום

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית אינה מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית במאצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- ד. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.6 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.

6.7 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 החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב.2, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את 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 מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

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

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.8 מבנים להריסה

אין מבנים להריסה בשטח התוכנית.

6.9 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנות זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלו חלות החוראות הבאות:

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

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

6.10 מי תהום

בתחום התוכנית יינקטו כל האמצעים למניעת זיהום מי תהום כתוצאה מפעילויות המתבצעות על פיה, וזאת בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.

בתחום שטח התכנית לא יתאפשרו שימושים מזהמים כמפורט בסעיף 28 לתמ"א 4/ב/34.

6.11 מי נגר עילי

א. יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.12 עתיקות

באתר עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות – תשל"ח.

6.13 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.14 שיקום נוף

עקרונות לשיקום נוף:

- א. יצירת חיץ ירוק בחזיתות המערבית והצפונית על מנת להסתיר את הבריכות מכביש 92 ומדרכי העפר החקלאיות.
- ב. החיץ יבוצע על ידי נטיעת עצים ושיחים דוגמאת הקיים בסביבת המתקן.
- ג. חומר המילוי יהיה במידת האפשר מעודפי החפירה, תוך התאמתם לדרישות יועץ הקרקע.
- ד. סוג הצמחים:
 - עצים חזית צפונית - עצי מטע כהמשך למטע הקיים.
 - עצים חזית מערבית - עצי שיזף מצוי
 - ה. שיחים - צמחיה ארץ ישראלית טיפוסית לאיזור, סירה קוצנית, קידה שעירה וכד'.
- ו. הצמחיה תושקה בשנתיים ראשונות עד לייצוב במערכת השקיה ממוחשבת (מקומית). לאחר שנתיים יש לנתק את מערכת ההשקיה.
- ז. הגידור והשער יהיו מרשת מרותכת מגולוונת.
- ח. צביעה - המבנים יהיו צבועים בצבע בגוון הצמחיה מסביבם.
- ט. כיסוי הגג בטוף חום בשכבה 5 ס"מ.
- י. הנחיות במהלך עבודת השיקום הנופי:
 - סימון תחום עבודת הקבלן כולל קווי דיקור באמצעות יתדות ואו סרטי סימון. הקבלן ינקוט את כל אמצעי העבודה והזהירות הנדרשים על מנת לא לחרוג מתחום עבודה זה.
 - עירום אדמה משכבה עליונה של השטח (בעומק עד 30 ס"מ) לפני תחילת עבודות ופיזור באתר בשכבה עליונה לאחר סיום העבודות.
 - אין לערום עודפי עפר מחוץ לתחומי הקו הכחול של התוכנית. העודפים ישמשו לעבודות תשתית ביישובים הסמוכים.
 - הפירת בורות הנטיעה לעצים תבוצע תוך שמירה על הסלעים הקיימים והתכסית הייחודית הקיימת (אבני בזלת).
 - שיקום דרכי הגישה והחזרתן למצבן המקורי עם סיום העבודות כולל תיחוח השטח, פיזור אדמה חקלאית, נטיעות או זריעה בהתאם לצורך.

6.15 שירותי כבאות

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

6.16 תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. פסולת בנין יש לפנות לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה מכוח תוכנית זו הינו אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ד. תוכנית מפורטת לשיקום תוכן על ידי אדריכל נוף מוסמך ותוגש בקני"מ 1:250 לפחות.

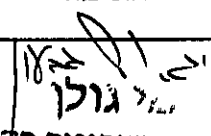
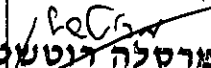
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית בריכה חדשה	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מי גולן - אגודת מים שיתופית / אגודת מים שיתופית חקלאית למשקי רמת הגולן למשקי רמה"ג בע"מ			מגיש התוכנית
		אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הנה לצד תכנון מפורט, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו ו/או באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון /או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם על השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חכרה או חודאה בקיום הסכם האמור /או ויתור על זכותנו שבט"ל בגלל חפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, /או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.	מינהל מקרקעי ישראל		בעלי עניין בקרקע
24/10/11	 פרסלה רוטשטיין ת.ד. 3852 חיפה 31037		310411814	לאורה מרסלה רוטשטיין	עורך התוכנית

9. טבלאות נתונים

9.1 סוג תוכנית

טבלת נתונים 1 - סוג תוכנית	
שם סוג ותוכנית	קוד
תוכנית מפורטת	2

9.2 סמכות ראשית מטפלת בתוכנית

טבלת נתונים 2 - סמכות ראשית מטפלת בתוכנית	
שם סמכות ראשית מטפלת	קוד
ועדה מחוזית	8

9.3 שמות הוראות, נושאים, נספחים, תשריטים, מסמכים לא רלבנטי

10. הצעות לנוסח אחיד עבור נושאים חוזרים לא רלבנטי

11. הנחיות לעריכת תכניות תלת-מימדיות לא רלבנטי

12. טבלאות הקצאה ואיזון לא רלבנטי

13. 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.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		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?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	✓	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד לשמנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"ו?		
		אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח נופי		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זזה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	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		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	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 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

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

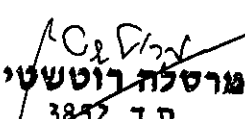
(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

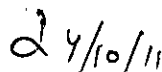
14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה לאורה מרסלה רוטשטיין, מספר זהות 310411814, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18142 ששמה "ברירת פיבודיי" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון ערים ואזורים והנדסה אזרחית מספר רשיון _____.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. רני פשר - מהנדס - עורך נספח הבינוי
 - ב. איריס טל-גולדברג - אדריכלית נוף - עורכת הנספח הנופי
4. הנני אחראי לחכנת 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.


 מרסלה רוטשטיין
 ת.ד. 3852
 חיפה 31037

חתימת המצהיר



תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה, רני פישר, מספר זהות 54157318, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18142 ששמה "ברירת פיבודי" (להלן -- ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום הנדסת מים וקרקע ויש בידי תעודה מטעם פנקס המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 36364. אני לחילופין (מחק את המיותר):
~~אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.~~
 3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את נספח הבינוי 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.

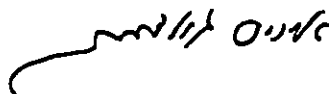
רני פישר
 יסוד המס' ג/18142
 חתימות ומצבות

28/10/11
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה, איריס טל-גולדברג, מספר זהות 056530785, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18142 ששמה "ברירת פיבודיי" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים, משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 39997.
3. אני השתתפתי בעריכת הנספח הנופי 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 שהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

25.10.2011
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 18142/8

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 3/2/10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



1/20
חתימה

702
מספר רשיון

2000
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
לא רלבנטי			

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים מתוחים	התוספת אינה 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		אישור התוכנית/דחיית התוכנית