

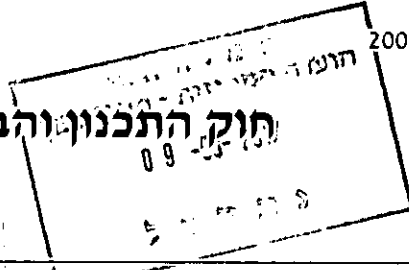
לוחץ למשרד
14/8/17

2000217653

תוכנית מס' ג/19771

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19771

מתחם למוסדות ציבור, קהילה וחינוך בדרום רמת הגולן

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: גולן
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

מועצה אזורית גולן
חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965
הצעה מקומית לתכנון ובניה-גולן
תוכנית מס' ג/19771
הועדה המקומית ביישוב
מס' 2006 מיום 3.7.06 תחילה
המליץ על מתן תוקף התכנית הנשענת לנויל
אלי מלכה
יו"ר הועדה

<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' ג/19771</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 17/05/06 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' ג/19771 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	
---	--

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית נועדה לאפשר הקמת מתחם למוסדות ציבור, קהילה וחינוך בדרום רמת הגולן, בשטח מחנה צבאי אל על לשעבר. שטח התוכנית ממוקם מדרום מזרח ליישוב אלי-עד, בסמוך לדרך 98 (דרך מוצעת 982).

המתחם יכלול בית מדרש יוצר לבנות, פנימייה חרדית לבנים ומדרשה קדם צבאית לבנים.

בשטח התכנון פעל בעבר מחנה צבאי, לכן כולו מופר. פזורים בו מבנים רבים, משטחי בטון, דרכי עפר, עצים וגדרות. הקמת המתחם תאפשר שימוש חוזר של שטח מופר ושל המבנים הקיימים בו. שימוש זה ימנע צורך להקצות שטחים פתוחים בלתי מופרים להקמת מבני הציבור ויצמצם את היקף הבניה החדשה הדרושה בהם אופן משמעותי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם למוסדות ציבור, קהילה וחינוך בדרום רמת הגולן	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
19771/ג	מספר התוכנית	
60.028 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
יוני 2017	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלבנטי	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	270270
		קואורדינטה Y	745377
1.5.2 תיאור מקום		דרום רמת הגולן	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	מועצה אזורית גולן
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		נפה	גולן
		יישוב	בסמוך לשוב אלי-עד
		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	-	70, 51, 41, 17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	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
7.7.16	7299	מרקמים - בתחום "מרקם כפרי". הנחיות סביבתיות ומרכיבי תשתיות - בתחום "שטח לשימור משאבי מים" ואגן היקוות הכנרת.	כפיפות	תמ"א 1/35
29.8.02	5107	הקלה מהמועצה הארצית מיום 23.10.12 בדבר הקלה במקו בנין בציר דרך איזורית 982 מ-80 מ' ל-30 מ' למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.	אישור עפ"י תמ"א	תמ"א 3 שינוי מס' 11 ב'
16.8.07	5704	אזור פגיעות מי תהום גבוהה - א'1.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
14.9.09	5998	קווי מים קיימים. רצועה אופציונאלית לתכנון קו מים.	כפיפות	תמ"א 5/ב/34
26.3.89	3640	שטח התוכנית מיועד כחקלאי. סעיפים 2.4.1, 3.1.2 בהוראות התוכנית מאפשרים הקמת שירותי ציבור בתחומו.	כפיפות	תמ"מ 3/2
8.8.07	5700	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ג/12834. הוראות תוכנית ג/12834 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	ג/12834
30.12.04	5355	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ג/13298. הוראות תוכנית ג/13298 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	ג/13298

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		22		יוני 2017	לאורה מרסלה רוטשטיין	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500		1	מאי 2017	לאורה מרסלה רוטשטיין	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1: 500		1	דצמבר 2014		ועדה מחוזית	
נספח תנועה וחניה	מנחה	1: 500		1	אוגוסט 2013	מנחם גולדרייך אמי-מתום מהנדסים יועצים בע"מ	נתיבי ישראל	
נספח מים וביוב	מנחה	1: 25,000 1: 2,500 1: 500		3	אוגוסט 2015	מוטי שופמן בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	ועדה מחוזית	

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	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
				הועדה המקומית לתכנון ובניה גולן		ת.ד. 13 קצרין 12900	04-6969713		04-6964026	ronit@golan.org.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מועצה אזורית גולן		ת.ד. 13 קצרין 12900	04-6969713		04-6964026	ronit@golan.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל		ת.ד. 580 נצרת עילית 17000	04-6558211		04-6558213	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
marcelar@netvision.net.il	04-8248269	052-6400862	04-8248269	ת.ד. 3852 חיפה 31037				310411814	לאורה מרסלה רוטשטיין	M.Sc בתכנון ערים ואיזורים ומהנדסת אזרחית	עורכת ראשית
samyh@netvision.net.il	077-9622874	052-2617048	077-9621548	רח' יפה נוף 37 צפת 13403			797		הרשקוביץ סימון	מודד מוסמך	מודד
Ha-office@amymetom.co.il	04-8681112	052-3277785	04-8681111	ת.ד. 4579 חיפה 31044			15886	6817126	מנחם גודלרייך	מהנדס אזרחי	עורך נספח תנועה וחניה
moti-s@bj-is.com	04-8603601	052-8393618	04-8603600	ת.ד. 33600 חיפה 31334			37791	51945269	מוטי שופמן	מהנדס מים וקרקע	עורך נספח מים וביוב

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

הקמת מתחם למוסדות ציבור, קהילה וחינוך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת שטחים ליעודים השונים.
- ב. הקצאת שטחים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
- ג. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התוכנית.
- ד. הקלה בקו בנין מציר דרך איזורית 982 מ-80 מ' ל-30 מ' למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 60.028

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפוקס	מתארי				
	5,200		+5,200		מ"ר	מגורים מיוחד
	100		+100		יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רצועה לתכנון קו מים עפ"י תמ"א 5/ב/34	קווי מים		
		101	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
202, 201	202	203, 202, 201	שטח ציבורי פתוח
		301	דרך מוצעת
402	401	402, 401	דרך מאושרת

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 מוצע			מצב מאושר		
יעוד	דונם	אחוזים	יעוד	דונם	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	32.449	54.06%	דרך מאושרת	18.387	30.63%
שטח ציבורי פתוח	5.526	9.21%	שטח ללא תכנון מפורט	41.641	69.37%
דרך מוצעת	3.666	6.11%			
דרך מאושרת	18.387	30.63%			
סה"כ	60.028	100.00%	סה"כ	60.028	100.00%



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	<p>השטח מיועד למבני חינוך, תרבות ודת. יותרו בו השימושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - כיתות לימוד, אולם רב-תכליתי ללימוד, תפילה, התכנסות ומופעים, בית כנסת, מקווה, אולם התעמלות, חדרי סטודיו ללימודי אומנויות, מחול ומשחק, מועדון נוער, מועדון מבוגרים, ספרייה, חדר מחשבים, חדרי מורים ואחות, חדרי מנהלה ומשרדים. - מעונות, כולל חדרי מגורים, חדר אוכל, מטבח. - מבנים לבעלי חיים (פינות חי). - מגרש ספורט או מיני-אמפי תיאטרון חיצוני. - דרכי גישה, מדרכות, מגרשי חניה, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים. - מבני שירות ותחזוקה, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים. - גינון, נטיעות, ריהוט גנני, מתקני ספורט ומשחק, פרגולות.
4.1.2	הוראות
א.	תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תוכנית פיתוח לכל האזור.
ב.	בגנות שטוחים תותר התקנת קולטים לדודי שמש.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>השטח מיועד לגינון, נטיעות, שבילים להולכי רגל ואופניים, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים, תעלות ניקוז, קו מים ראשי.</p>
4.2.2	הוראות
א.	לא תותר כל בניה וחניה בשטח זה.
ב.	בתחום קווי הבניין של דרך מס' 982 לא תותר כל בניה וחניה.

4.3	דרך קיימת
4.3.1	שימושים
א.	על פי תמ"א 3 על שינוייה ו- ג/12834.
ב.	תשתיות תת-קרקעיות.

4.3.2	הוראות
א.	לא תותר נגישות ישירה של כלי רכב מרצועת דרך מס' 982 למגרשים הגובלים בה, לרבות לשצ"פ.
ב.	מתקנים וקווי מים יהיו בהתאם להוראות תמ"א 5/ב/34.

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל.
4.4.2	הוראות
	לא תותר כל בניה בשטח זה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות			גובה מבנה (מטר) (1)	יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה (מ"ר)				גודל מגורש/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קדמי	מספר קומות							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מפלע לכניסה הקובעת				עיקרי שרות	עיקרי שרות
				מתחת לכניסה הקובעת	מפלע לכניסה הקובעת	עיקרי שרות						עיקרי שרות							
0	1	1	0	2	10	100	17.3%	17.3%	5,600	400	5,200	32,449	101	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך					
					(1)	(3)			(2)										

- (1) גובה מבנה יימודד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (2) בסמכות הועדה המקומית להעבר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- (3) מספרן המקסימלי של המיטות המיועדות למגורי תלמידים יהיה 300.

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, המשרד להגנת 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.

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

- א. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. כלל המבנים במתחם (כדוגמת מטבח, חדר אוכל, אולם ספורט וכו') יותאמו לדרישות הוראות למתקני תברואה – הל"ת 2007 עדכון 2009.
- ג. מערכות המים החמים יעמדו בהנחיות משרד הבריאות למניעת לגיונלה במערכות מים (פברואר 2011).
- ד. מטבחים (ראשי וקצה) יעמדו בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל) התשמי"ג 1983 ובהנחיות משרד הבריאות.
- ה. רשת מי השתייה הציבורית תוגן מפני זרימה חוזרת, לפי תקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) התשנ"ב 1992.
- ו. מפרידי השמנים יהיו מחוץ למטבחים.

6.2.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית – רשות ניקוז כנרת.

6.2.3 ביוב

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת והגורמים המוסמכים לכך.
- ב. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור, קהילה וחינוך מכוח התכנית, יהיה חיבור שפכי היישוב בפועל למתקן ביוב אזורי.
- ג. כל בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) תאושר ע"י משרד הבריאות.

ד. בתחילת העבודה על קו הולכת הביוב למתחם יש לידע את הפקח האזורי של רשות הטבע והגנים.

ה. קווי ביוב יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור 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.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

- א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.
- ב. שטחי הדרך הארצית יירשמו על שם המדינה.

6.5 חלוקה ורישום

- א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.
- ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.6 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 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 ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור 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 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 מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח 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 תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של **מבנים המכילים חומרים מסוכנים** המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.8 מבנים להריסה

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

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

6.9 מבנים קיימים

הועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:

א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.

ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

6.10 מי נגר עילי

- א. יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. פתרונות ניקוז של דרך 982 יהיו עפ"י תוכניות חברת נתיבי ישראל.
- ד. במבנים המיועדים לבעלי חיים, יש להפריד בין נגר עילי העלול להיות מזוהם לבין נגר עילי נקי. הנגר החשוד כמזוהם יופנה למערכת טיפול בשפכים המאושרת כל פי כל דין.

6.11 עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

6.12 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.13 שירותי כבאות

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

6.14 סידורים לנכים

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

6.15 תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכניות כוללות לניקוז 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 להיתר בניה בתחום השב"צ הוא השלמת הסדרי תנועה של צומת הנגישות מדרך מס' 982 (98), לפי תוכנית הסדרי תנועה שתאושר על ידי משרד התחבורה וחברת נתיבי ישראל, ותוכנית ביצוע (כולל תאורה וניקוז), שיאושרו על ידי חברת נתיבי ישראל. לא תאוכלס כל בניה עפ"י תוכנית זו אלא לאחר ביצוע הסדרת צומת הדרכים 4/982 עפ"י התוכנית לעיל וביטול החיבורים הישירים.
- ד. תנאי למתן היתר בניה מתן פתרונות אקוסטיים עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע הפתרונות האקוסטיים בפיקוח המשרד להגנת הסביבה באחריות בעל היתר הבניה. הפתרונות האקוסטיים יהיו בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.
- ה. היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.16 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח בקנה מידה שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רידוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.
- ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.
- ה. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.17 חומרי חפירה ומילוי

- א. 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:
- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר – לפני הוצאת ההיתר.
 - ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
 - ד. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
2. חציבה ומילוי
- א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
 - ב. בהעדר איזון:
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- ג. בתחילת העבודה על קו הולכת הביוב יש ליידע את הפקח האזורי של רט"ג.

6.18 תנאי לביצוע התוכנית

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

6.19 תשתיות מים

אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.

תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר.

תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו על חשבון יזם התוכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" על חשבון יזם התוכנית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
I	איכלוס מבנים קיימים	
II	הקמת מבנים חדשים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: מועצה אזורית גולן ועדה מקומית לתכנון ובנייה	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה גולן	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם:	חתימה: <i>PCU</i> מרסלה רוטשטיין	תאריך:
	תאגיד:	תד-3852 חיפה 31037 טל/פקס: 04-8248269	מספר תאגיד:

יזם בפועל	שם:	חתימה: מועצה אזורית גולן ועדה מקומית לתכנון ובנייה	תאריך:
	תאגיד: מועצה אזורית גולן	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: רשות מקרקעי ישראל	<p>אין לנו חתונות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתונתנו תוגנה לערכי התכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין מיספה תאגיד אלא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו כזוה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון /או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזהר וע"כ אין.</p>	

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית אין בחתימתנו אוכל תועלת חכרה או הודאה בקיום הסכם חמור /או ויתור על זכותנו או עלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכרית כלשהי. אלא על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם לאורך זמן כלל לא יעברו חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 20.7.17
 הילה יצחקי
 ס/ראש תחום בנייה
 מרחב עסקי צפון
 רשות מקרקעי ישראל