

2013776

תכנית מס' 219-0280735 - שם התכנית: החלפת שטחים בנטור

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0280735

החלפת שטחים בנטור

תנ: זמין
מונה: הדפסה 28

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

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

ועדה מקומית 10/1
אישור תכנית מס' 219-0280735
הועדה המקומית החליטה לאשר את תבניה
בשיעור מס' 201500/1 ביום 2.2.15
עסקן ביקורב: אילי מלכח
מאגיס הערים: יו"ר הועדה

אודעה על אישור תכנית מס' 219-0280735
פורסם בילקוט הפרסומים מס'
מיום:

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה שינוי לתכנית מאושרת ג/18737. היא מחליפה שטחים המיועדים למגורים, אירוח כפרי, שטח ציבורי פתוח, פרטי פתוח ודרכים.

תכנית ג/18737 מאפשרת הקמת יחידת דיור אחת בכל מגרש שמיועד למגורים.

התכנית מציעה:

- הארכת דרך על מנת לאפשר גישה למבנה ציבור והסדרת המגרשים הסמוכים אליה.
- הגדלת מספר יחידות הדיור ושינוי קווי הבניין בשלושה מגרשי מגורים מבלי לשנות את אחוזי הבניה.

תכנית זמין
מונה תדפסה 28

תכנית זמין
מונה תדפסה 28

תכנית זמין
מונה תדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מזנה הדיפסה 28



תכנון זמין
מזנה הדיפסה 28



תכנון זמין
מזנה הדיפסה 28

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית החלפת שטחים בנטור

מספר התכנית 219-0280735

1.2 שטח התכנית 19.360 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית



תכנית זמין
מונה הדפסה 28

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן
	קואורדינטה X	270569
	קואורדינטה Y	751381

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: נטור

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נטור			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנית זמין
מונה הדפסה 28

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	לא מוסדר	חלק		70

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
18737/ג	215 - 213, 207 - 200

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנית זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 3 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /3. הוראות תכנית תממ/ 2 /3 תחולנה על תכנית זו.	3640		26/03/1989
ג/ 18737	שינוי	החלפת שטחים המיועדים למגורים, אירוח כפרי, שטח ציבורי פתוח, פרטי פתוח ודרכים. הארכת דרך על מנת לאפשר גישה למבנה ציבור והסדרת המגרשים הסמוכים אליה. הגדלת מס' יחידות הדיור בשלושה מגרשי מגורים מבלי לשנות את אחוזי הבניה ושינוי קווי הבניין במגרשים אלו.	6377	2584	15/02/2012



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לאורה מרסלה רוטשטיין			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		לאורה מרסלה רוטשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1:500	1	08/02/2015	לאורה מרסלה רוטשטיין	27/10/2015		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית גולן	קצרין	(1)		04-6969713	04-6964026	ronitp@me golan.org.il



מנהל זמין
מונה הדיסטה 28

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד. 13.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית גולן	קצרין	(1)		04-6969713	04-6964026	ronitp@megolan.org .il

(1) כתובת : ת.ד. 13.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558213	

(1) כתובת : ת.ד. 580.



מנהל זמין
מונה הדיסטה 28

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
M.Sc בתכנון ערים ואזורים ומהנדסת אזרחית	עורך ראשי	לאורה מרסלה רוטשטיין		לאורה רוטשטיין	חיפה	(1)		04-8248269	04-8248269	marcelar@ne tvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	חן ציון מתניה	697	חן בר מדידות והנדסה בע"מ	מצפה נטופה	(2)		04-6782595	04-6785643	mati.chenbar @gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 3852.

(2) כתובת : ד.נ. גליל תחתון.



ת.ד. 28
זמין



ת.ד. 28
זמין

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מס' הדפסה 28

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. החלפת שטחים המיועדים למגורים, אירוח כפרי, שטח ציבורי פתוח, פרטי פתוח ודרכים.
- ב. הארכת דרך על מנת לאפשר גישה למבנה ציבור והסדרת המגרשים הסמוכים אליה.
- ג. הגדלת מספר יחידות הדיור ושינוי קווי הבניין בשלושה מגרשי מגורים מבלי לשנות את אחוזי הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מס' הדפסה 28

- א. קביעת שטחים ליעודים השונים.
- ב. הקצאת שטחים למגורים, אירוח כפרי, שטח ציבורי פתוח, פרטי פתוח ודרכים.
- ג. הגדרת זכויות בניה.
- ד. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התוכנית.



תכנון זמין
מס' הדפסה 28

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	19.36
------------------	-------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנית זמין
מס' תדפסה 28

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אירוח כפרי	2150, 2140, 2130, 1080, 1070, 1060, 1050, 1040, 1030, 1020, 1010
דרך מאושרת	402, 401
דרך מוצעת	302, 301
מגורים	215 - 213, 108 - 101
שטח פרטי פתוח	504 - 501
שטח ציבורי פתוח	602, 601



תכנית זמין
מס' תדפסה 28

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	אירוח כפרי	1030, 1020, 1010
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	402
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	302
דרך / מסילה לביטול	מגורים	103 - 101
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	501
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	601
מבנה להריסה	אירוח כפרי	2140
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	504

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אירוח כפרי	2,700	13.95
דרך מאושרת	3,958	20.44
מגורים	7,406	38.25
פרטי פתוח	4,562	23.56
שטח ציבורי פתוח	734	3.79
סה"כ	19,360	100



תכנית זמין
מס' תדפסה 28

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אירוח כפרי	2,700.09	13.95
דרך מאושרת	2,152.71	11.12
דרך מוצעת	3,203.01	16.54
מגורים	7,405.97	38.25

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.04	2,718.09	שטח פרטי פתוח
6.10	1,180	שטח ציבורי פתוח
100	19,359.85	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מינה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים



ת.ת.ז.מ.ן
מ.ת.ד. 28



ת.ת.ז.מ.ן
מ.ת.ד. 28



ת.ת.ז.מ.ן
מ.ת.ד. 28

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	א. בתאי שטח 213, 214 ו-215 יותר להקים שלושה יחידות דיור בכל מגרש. ב. שאר ההוראות יהיו עפ"י תכנית ג/18737.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	בהתאם לתכנית מס' ג/18737. זכויות הבניה יהיו עפ"י סעיף 5.
4.2	אירוח כפרי
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מס' ג/18737.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	בהתאם לתכנית מס' ג/18737.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מס' ג/18737.
4.3.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	בהתאם לתכנית מס' ג/18737.
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מס' ג/18737.
4.4.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	בהתאם לתכנית מס' ג/18737.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מס' ג/18737.
4.5.2	הוראות
א	קווי בנין
	קווי הבנין יהיו על פי הרזוטה המסומנת בתשריט.
ב	תשתיות
	בהתאם לתכנית מס' ג/18737.

	4.6	דרך מוצעת
	4.6.1	שימושים
		בהתאם לתכנית מסי ג/18737.
	4.6.2	הוראות
	א	קווי בנין קווי הבנין יהיו על פי הרוזטה המסומנת בתשריט.
	ב	תשתיות בהתאם לתכנית מסי ג/18737.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי
0		(2)	3 (3)	(2)	(2)			(2)	(2)	(1)	,214 ,215 213	מגורים
(2)		(2)	(2)	(2)	(2)			(2)	(2)	(1)	108 - 101	מגורים
(2)		(2)	(2)	(2)	(2)			(2)	(2)	(1)	,1020 ,1010 ,1040 ,1030 ,1060 ,1050 ,1080 ,1070 ,2140 ,2130 2150	אירוח כפרי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י התשריט.

(2) עפ"י תכנית מס' ג/18737.

(3) בכל תא שטח יותר להקים 3 יחידות דיור.

6. הוראות נוספות



ת.ז.מ.ן
28 תדפסה

6.1 איכות הסביבה

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

6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס-ביוב.
הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.
ב. אספקת מים - לא תהיה אספקת מים לאתר כיוון שהמתקן אינו צורך מים.
ג. סידורי תברואה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. 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 תכנית 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.



ת.ז.מ.ן
28 תדפסה

6.5 חלוקה ו/ או רישום

תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. התוכנית אינה מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה. תנאי למתן היתר בניה הינו קיומו של תשריט/תכנית חלוקה מאושר לפי חוק התכנון והבניה. התשריט או התוכנית יירשמו בפנקסי רשם המקרקעין על פי כל דין.

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 - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות 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'1, 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



ת.ז.מ.ן
28 תדפסה

חשמל

6.7

- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.
 - ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.
 - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.
 - ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.
 - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.
 - ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.
 - ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.
 - ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.
 - ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.
 - י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.
 - יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

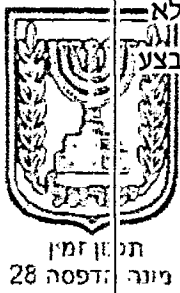


על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים /או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.



בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית 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 ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכלבי 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.

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

מבנים קיימים

6.8

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנות זו ומבנים הקיימים לפני 1965.

<p>6.8</p>	<p>מבנים קיימים</p>
	<p>מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים החורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>
<p>6.9</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים. ד. בשטחים 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. ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ו. במבנים המיועדים לבעלי חיים, יש להפריד בין נגר עילי העלול להיות מזוהם לבין נגר עילי נקי. הנגר החשוד כמזוהם יופנה למערכת טיפול בשפכים המאושרת על פי כל דין.</p>
<p>6.10</p>	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p>6.11</p>	<p>שרותי כבאות</p>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<p>6.12</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית 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, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970. ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413, בהתאם לשינוי מס' 3 לתמ"א 38.</p>
<p>6.13</p>	<p>חניה</p>
	<p>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.</p>
<p>6.14</p>	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>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.</p>
<p>6.15</p>	<p>חלוקה / או רישום</p>
	<p>תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. התוכנית אינה מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה. תנאי למתן היתר בניה הינו קיומו של תשריט/תכנית חלוקה מאושר לפי חוק התכנון והבניה.</p>

<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.15</p>
<p>התשריט או התוכנית יירשמו בפנקסי רשם המקרקעין על פי כל דין.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.16</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכלבי חשמל אלא</p>	



תל אביב
מונה תדפיס 28



תל אביב
מונה תדפיס 28



תל אביב
מונה תדפיס 28

6.16	חשמל
	<p>לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>



6.17	ביו, ניקה, מים, תברואה
	<p>א. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.</p> <p>ב. אספקת מים - לא תהיה אספקת מים לאתר כיוון שהמתקן אינו צורך מים.</p> <p>ג. סידורי תברואה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>



6.18	ניהול מי נגר
	<p>א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.</p> <p>ד. בשטחים 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.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ו. במבנים המיועדים לבעלי חיים, יש להפריד בין נגר עילי העלול להיות מזוהם לבין נגר עילי נקי. הנגר החשוד כמזוהם יופנה למערכת טיפול בשפכים המאושרת על פי כל דין.</p>



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

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

6.21	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכניות כוללות לניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>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.</p>

6.21 תנאים למתן היתרי בניה	
ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413, בהתאם לשינוי מס' 3 לתמ"א 38.	



6.22 מבנים קיימים	
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנות זו ומבנים הקיימים לפני 1965. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים החורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.	

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

6.24 הפקעות לצרכי ציבור	
כל השטחים המיועדים לפי תכנית 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.	

6.25 הריסות ופינויים	
היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה של המבנה המסומן בתשריט כמבנה להריסה.	



6.26 הריסות ופינויים	
היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה של המבנה המסומן בתשריט כמבנה להריסה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	סלילת דרכים	
2	פיתוח המגרשים	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 28	שם: ועדה מקומית	סוג: ועדה מקומית	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית גולן 501500284			
 תכנון זמין מונה הדפסה 28	שם: רשות מקומית	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:	יזם
	שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית גולן 500229711			
	שם: בעלות מדינה	סוג: בעלות מדינה	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761			
	שם: לאורה מרסלה רוטשטיין	סוג: עורך ראשי	תאריך: 19/1/17 	עורך
	שם ומספר תאגיד: לאורה רוטשטיין			התכנית
חתימת מרסלה רוטשטיין תד 3852 חיפה 31037 סלופקס: 04-8248269				



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28