

31/10/2016

תכנית מס' ג/21345

מבא"ת 2009

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21345

פארק יצירה לאמנים-צנובר

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

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	<p>21345</p> <p>הועדה התכנונית מוכנה להכין תוכנית ביום 15.6.16 למען התכנון התוכנית לא נקבעה כשניתן להעבירה התוכנית נקבעה לעונה אחרת</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה</p>
	<p>21345</p> <p>הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>
	<p>מורעיה ז'רמיה ורלי</p> <p>חוק התכנון והבניה תשי"ה/1965</p> <p>ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן</p> <p>תוכנית מס' ג/21345 הועדה המקומית תשיבה מס' 201303 מיום 22.7.13 החליטה להזליץ על מתן תוקף התכנית הקובעה לעול</p> <p>יעקב זקוב מנהל</p> <p>אלי מלכה יו"ר הועדה</p>

דברי הסבר לתוכנית**פארק ליצירה אומנותית****כללי:**

האתר ממוקם בקרבת הכניסה הצפונית לעיר קצרין, מרחק כ-15 דקות נסיעה מראש פינה. השטח המוקצה לתכנון הפארק הינו כ-26 דונם. האתר עצמו שימש בעבר הלא רחוק כסדנה צבאית, ובפינתו הדרום מערבית ממוקם מבנה האנגר ענק בשטח של כ-1600 מ"ר. בסמיכות לו מכיוון צפון מזרח פרוסים משטחי אספלט מאורכים וסדורים. מימדיו הניכרים של מבנה האנגר מייצרים לו חזות בולטת וייחודית בשטח הפתוח, במיוחד מכיוון כביש הכניסה הצפונית לקצרין. מן האתר עצמו נשקף נוף מרהיב של המורדות הצפוניים של הכינרת, מכיוון דרום מערב.

מ.א גולן מבקשת למצב ולייחד את האתר כפארק ליצירה אומנותית בגולן אשר ישרת את תושבי הגליל והגולן וכן יפנה לקהל מהמרכז המבקש לטעום מן היצירה של אנשי המקום.

בסביבת המבנה יתוכנן פארק יצירה המשלב פעילויות יצירה ובילוי בחיק הטבע. הפארק הסובב יעוצב מ-3 תצורות נוף המאפיינות את הגולן:

1. ה'ירמה'- שטח מישורי הפונה כלפי חזית הכניסה למבנה ומכילה סדנאות אמנים בשטח קבועות ומשתנות, בתוך מטעים, כרמים וסוכות גפנים.

2. ה'ואדי'- שביל הליכה צפון מערבי למתחם, בשילוב עם גני פסלים, חללי שהייה בטבע ואזורים לפיקניק.

3. ה'יתלי'- ימוקם בצד הצפוני-מזחי במתחם ויכיל אזור לתצפית ולהתכנסות.

המבנה עצמו יכיל סדנאות אמנים וחללי תצוגה בתוך מבנה האנגר. כמו כן בחללו המרכזי של המבנה יתאפשרו פעילויות כגון מופעים וירידים וכן ישולבו בית קפה גלריה, חדרי חוגים, סמינרים לפעילויות שקטות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>"פארק יצירה לאמנים-צנובר"</p> <p>21345/ג</p>
<p>1.2 שטח התוכנית</p>	<p>118.55 דונם</p>
<p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>• מילוי תנאים לתוקף</p> <p>1</p> <p>31/10/2016</p>
<p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>: ל"ר</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>ללא אחד וחלוקה</p> <p>• לא</p>

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	"הגולן"
		קואורדינטה X	264,500
		קואורדינטה Y	768,885

1.5.2 תיאור מקום צנובר (בקרבה לכניסה הצפונית של קצרין)

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מוא"ז הגולן בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	גולן
		יישוב	קצרין
		שכונה	לי"ר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	• מוסדר	• חלק מהגוש		40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	• כפיפות	מרקם כפרי, שטח שימור משאבי מים, אגן הקוות כנרת	5474	27/12/2005
תמ"א 34 ב/4	כפיפות	אזור פגיעות מי תהום גבוהה א1	5704	16/8/2007
תמ"מ 3/2	• כפיפות	אזור חקלאי, דרך תת אזורית, פרודור למעבר קווי חשמל מתח עליון מתוכנן	3640	26/03/1989

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ג. מחוזית	זהבי איתי	17/6/2013	ל"ר	21	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ג. מחוזית	זהבי איתי	17/6/2013	1	ל"ר	1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	ג. מחוזית	אדרכלות נוף טוך סרגוסי בע"מ	17/10/2013	1	2	1:500	מנחה	נספח בינוי ונוף
	ג. מחוזית	מכאל שמיס	17/8/2014	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח ותחבורה ותניה
	ג. מחוזית	מ. רוזנטל	11/2014	2	15	1:750	מנחה	נספח מים וביוב
	ג. מחוזית, המשד להגניים	יוסני קליק "יוזמות למען הסביבה"	3/2015	ל"ר	46	ל"ר	מנחה	סקר קרקע הסטורי

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

מניש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר ועדה מקומית
	דוא"ל	04-6964026	ל"ר	04-6969783	מועצה אזורית גולן, ת.ד. 67 קצרין	ל"ר	רשות מקומית גולן	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.2 זים במועל

זים במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר ועדה מקומית
דוא"ל	04-6964026	ל"ר	04-6969783	מועצה אזורית גולן, ת.ד. 67 קצרין	ל"ר	רשות מקומית גולן	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	04-6558266	ל"ר	04-6558211	רח' חומון 2 ת.ד. 580 17105, נגרת עילית	ל"ר	רשות מקומית מנהל מקרקעי ישראל-מחוז צפון	ל"ר	ל"ר	ל"ר
ל"ר	04-6964026	ל"ר	04-6969783	מועצה אזורית גולן, ת.ד. 67 קצרין	ל"ר	רשות מקומית גולן	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
liay@zehavy.com	04-6456678	052-4733052	04-6456678	מנישב ציפורי 12 17910	ל"ר	זרבי איתי אדריכלים	086522	058498239	זרבי איתי	אדריכל
office@ts-landscape.co.il	04-6415719	054-7871493	04-6415717	ת.ד. 386, נגעת אלה 23800	ח.פ. 050	אדריכלות נוף טור סרגוסי	40915	69494276	טלי טור	אדריכלות נוף
MSHAMIS@BEZ EQINT.NET.il	04-6576425	052-2475797	04-6470982	נצרת עילית רח', חורן 54/7	ל"ר	ל"ר			מיכאל שמליס	מהנדס
meir@rme.co.il	04-9580225	ל"ר	04-9580621	גילון, ד. מושב 20143	ל"ר	ל"ר			מאיר רוזנטל	מהנדס
office@yozmot-sviva.com	077-3508003		077-3508001	נתן ילין מור 21 ת"א ת.ד. 57159	ל"ר	זיומנות לטען הסביבה בע"מ			יוסי קליק	מהנדס

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה גולן
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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, חזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת פארק ליצירה אמנותית למטרת פעילויות ויצירה בתחום האמנות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט לשטח תיירות (פארק יצירה אמנותית) ושצ"פ.
- הסדרת דרך גישה למתחם וחניון.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח בהתאם לתכנית הבינוי המצורפת.
- הקלה בקו בניין מדרג תת איזורית לצורך פיתוח בלבד מ-45 מ' לקו בניין משתנה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		118.55			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	0	+2400	2400	מבנה קיים כ- 3000 מ"ר
מסחר	מ"ר	0	+600	600	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים				תנ"ק	תאי שטח	יעוד
תנ"ק מיוחדת	קו רקיע לשמור חותמי					
					483	מבנים ומוסדות ציבור
					402	תנין
					482-481	שצ"פ
					401	דרך מוצעת
					403	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		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
		מבנים ומוסדות ציבור		88.46	104.86	שטח ללא תכנון מפורט
25.39	30.10	תנין		---	---	
30.06	35.64	שצ"פ		---	---	
30.02	35.60	דרך מוצעת		---	---	
2.98	3.53	דרך מאושרת		11.54	13.69	דרך מאושרת
11.54	13.69	סה"כ		100	118.55	סה"כ
100	118.55					

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1	שימושים
א.	שטח זה יישמש להקמת פארק ליצירה אמנותית וכל השימושים הנלווים לכך. במבנה יותרו חדרי סדנאות, גלריה ותצוגה, חלל מרכזי לתערוכות ומופעים, חדרי סמינרים, הרצאות וחוגים, בית קפה, ח אוכל, משרדי הנהלה, מחסנים ושירותים ציבוריים. א. בשטח לפיתוח שמסביב יותרו שבילי הליכה, גני פסלים - שטח תצוגות פתוח, מבני שהייה בטבע (פרגולות, אוהל זמני וכד') גינון ונטיעות. פעילויות יצירה ובילוי בחיק הטבע, וכל פעילות נלוות. מתקנים הנדסיים הקשורים לפארק. השימוש הסחיר לא יעלה על 20% מהשטח המבונה הקיים במקום.
ב.	שטח זה יפותח עפ"י תכנית פתוח וגיטון ש וגיטון שתעשה על ידי אדריכל נוף תאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה (כולל חניות, שבילים ורחבות).
ג.	בשטח זה תותר הקמת מתקנים הנדסיים כגון חדר טרנספורמציה, חדר חשמל, מתקני מים וכד'.
4.1.2	הוראות
א.	הוראות עיבוד ארכיטקטוני
ב.	תנאי היתר בניה
ג.	כללי
א.	תנאי להיתר בניה הינו אישור מהנדס וועדה מקומית לחזיתות המבנים ולחומרי הגמר. לא יותרו חומרים אשר יהיו מפגע ויזואלי. בפח גלי חומרי גמר – יותר להשתמש בחומרי גמר המקובלים בבניית מבני מגורים ותעשייה, חומרים עמידים התואמים את הסביבה הבנויה ו"רוח חומרי הגמר וצבעי החוץ ישתלבו בנוף הקיים. אין להשתמש בגוון בוהק או בולט בנוף.
ב.	1. אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 2. אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה לתכנית פיתוח מפורטת שתכלול את הפיתוח הסביבתי עם הפעילויות המוצעות והמפלסים וכן פרוט נוסף שיכלול: תכנון מפורט של מפלסי הפיתוח, תכנית צמחיה, השקיה. פתרונות ניקוז, פרטי פיתוח. 3. עפ"י דרישת משהבי"ט: לא תבוצע הגבהת המבנה הקיים. 4. בשלב הבקשות להיתרי בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור מנהלת הכינרת.
ג.	תכנון השבילים יתחשב בנגישות לבעלי מוגבלויות, ככל שניתן, ללא סתירה להוראות אחרות. יש לבצע שיקום נופי בכל מפגש שנוצר בין עבודות הפיתוח השונות לבין השטח הטבעי, במטרה לשלב את הפיתוח בנוף הטבעי של המקום ולגרום למעבר הדרגתי ביניהם

4.2 שם ייעוד: שצ"פ	
4.2.1	שימושים
א.	בשטח זה יותרו פיתוח נופי, הכולל שבילים ורחבות להולכי רגל ונטיעות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט הקמת מתקני עזר כגון: שערים, גשרונים, פרגולות, גידור, ריהוט גנני ותאורה. כמו כן, העברת קווי תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, מבנה תשתית-חדר חשמל וטרנספורמציה בלבד, דרכי גישה וחניות, גני פסלים, פעילויות יצירה, שהיה, בילוי ופיקניק בחיק הטבע, וכל פעילות נלווית. בשצ"פ הצמוד לדרך 9095 לא תותר בניה , יותר ביצוע גינון, פיתוח, שבילים וקווי תשתיות הנדסיות בלבד, ובלבד שלא תפגע זכות המעבר לכלל הציבור.
4.2.2	הוראות
א.	חומרים לבצוע הדרך
ב.	פיתוח השצ"פ
א.	בצוע הדרך יהא ממצעים בלבד (מחלוטה), לא תותר סלילת אספלט בשטח זה. יותר פיתוח שבילים ורחבות מחומרי גמר קשיחים ו/או מצעים ו/או חומרי גמר טבעיים בהתאם לתוכנית פיתוח כללית אשר תוכן ע"י אדריכל נוף. תכנון השבילים יתחשב בנגישות לבעלי מוגבלויות, ככל שניתן, ללא סתירה להוראות אחרות.
ב.	תכנון פיתוח השצ"פ

שם ייעוד: חניון		4.3
שימושים		4.3.1
א. בשטח זה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל וחניית רכבים. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך למיניהם. שיקום ופיתוח נופי. שטח החניון ישמש גם את פעילות צה"ל. תיאסר הקמת תחנת תדלוק כלשהיא בתחום החניון. החניון לא מיועד להפקעה		
הוראות		4.3.2
א. בצוע החניון יהא עפ"י תכנון הערוך ע"י יועץ תחבורה (במסגרת היתר הבנייה). החניות יסומנו ע"י משטח האספלט כולל סימון חניות לנכים ואוטובוסים. בשטח זה יותר ביצוע גינון, פיתוח, שבילים ותשתיות הנדסיות יש לבצע שיקום נופי בכל מפגש שנוצר בין עבודות הפיתוח השונות לבין השטח הטבעי, במטרה לשלב את הפיתוח בנוף הטבעי של המקום ולגרום למעבר הדרגתי ביניהם.	בצוע החניון	
הכניסה למתחם לא תחסם לכוחות הבטחון ותתאפשר כניסה חופשית לחניון בכל שעות היממה וימות השנה.	דרישת משהבי"ט	

שם ייעוד: דרכים (דרך מאושרת/מוצעת)		4.4
שימושים		4.4.1
א. בשטח זה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך למיניהם. תתאפשר כניסה חופשית לכוחות הבטחון בכל שעות היממה ובכל ימות השנה לצורך פעילות בטחונית.		
הוראות		4.4.2
א. הסדרי התנועה בצומת הכניסה הינם עקרוניים- הסדרים מפורטים ייקבעו בתנאים להיתר בניה. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור משרד התחבורה וחברת נתיבי ישראל לתכניות להסדרת צומת הכניסה. לא יינתן טופס 4 ולא תאוכלס כל בניה בפרוייקט אלא לאחר ביצוע הסדרת צומת הכניסה עפ"י התכניות לעיל (כולל התקנת תאורה).	דרישות נתיבי ישראל	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בגין (מסדר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (% משטח ווא השטח)	שטחי בניה מ"ר *				גודל מגרש/מזעור (מ"ר)	מס' תא שטח	ישד
	איזו-שפאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	3	3	4	--	3 בניית בניית (**)	למי מבנה קיימים/ממל (**) 4 מ'	12%	3500 מר	--	--	500	3000	24000	483	סבכים ומסודות ציבור
4	3	3	4	--	1	4 מ'	0.7%	200 מר	--	--	200	--	28900	481	שניצל (מחלקי השתייט)

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
 **גובה בניה נמדד ממני הקרקע החפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. ** גובה המבנה הקיים יאושר כפי שהוא. לא תבוצע הגבהת המבנה הקיים
 ** השטח המצויין אינו כולל מצללות. המצללות בשטח זה לא ייחשבו כשטח ובתנאי שיעמדו בתקנות חוק התכנון וחבניה למצללות.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים להיתר בניה**

- א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, כולל השלמת דרישות של משרד הבריאות, הגנת הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה מקומית.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.
- ג. תנאי להיתר הינו הכנת תכנית גיטון והסדרת הטיפול בעודפי עפר, תנאי לטופס 4 הינו בצוע בפועל של התכנון.
- ד. היתרי הבניה בתחום התכנית יהיו באישור נציג שהביט בועדה המחוזית צפון.
- ה. תחילת העבודות תצריך תיאום מול נציג פצ"ן.

6.2 הוראות בנושא חשמל

- 6.2.1 א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 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 בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל 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 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	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.

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 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

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 מיינת 2006)

6.3 הפקעות

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, ובהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרשמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.5 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 התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6 כבוי אש

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

6.7 חניות

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.

6.8 הוראות בדבר שימור וניצול מיטבי של מי נגר עילי**א. נגר עילי**

1. מי הנגר העילי יועברו מתחום המגרש והמבנים לשטח הציבורי הפתוח או למתקן החדרה סמוך לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.
2. תכנון השטח הציבורי הפתוח בתחום התכנית יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי לחחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטח הציבורי הפתוח יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטח ציבורי פתוח.
3. בתכנון הדרך והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שמוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.9 רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.10 חלוקה

- 6.10.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אשור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.
- 6.10.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו עפ"י סעיף 143 תאשר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.11 פיקוד העורף

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

6.12 תשתיות**1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית- ממקור מאושר. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לתחילת פיתוח השטח, לרבות פריצת דרכים, עבודות עפר וכד' - אישור משרד הבריאות לתכנית מפורטות / היתר בניה לקווי מים וביוב חיצוניים שיאפשרו חיבור האתר למערכת מי שתייה של "מקורות" ולמאסף ביוב אזורי

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך. תנאי לביצוע התכנית: שדרוג קווי הביוב במתחם והחלפתם לקווים חדשים ואטומים מסוג HDPE. כל שוחות הביוב בתחום התכנית תהיינה מונוליתיות ואטומות. טרם איכלוס תיערך בדיקת אטימות בליווי נציגי מנהלת הכינרת וקולחי גולן. תנאי לתחילת פיתוח השטח, לרבות פריצת דרכים, עבודות עפר וכד' - אישור משרד הבריאות לתכנית מפורטות / היתר בניה לקווי מים וביוב חיצוניים שיאפשרו חיבור האתר למערכת מי שתייה של "מקורות" ולמאסף ביוב אזורי

6.13 סידורים לנכים

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

6.14 מבנים קיימים**1. מבנים קיימים מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965:**

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך /או 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 הבניין הקבועים בתוכנית זו.

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

6.15 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

6.16 הוראות עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכי', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור ועדה המקומית.

6.17 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.18 קולטי שמש על הגג ומתקנים פוטוולטאים

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. תותר הקמת מע' פוטוולטאית על גגות מבני מגורים/מבני ציבור/מסחר בתנאי שלמבנה היתר בניה ובתנאי אשור חבי חשמל, הגנת הסביבה והוועדה המקומית. על מגיש הבקשה להגיש פתרון אדריכלי המשתלב במבנה הקיים, ונותן מענה להסתרת המע' מכל כוון. פתרון זה יוצג כהדמיה תלת מימדית על צילום המבנה וכפוף לאישור מהנדסת העיר.
- ד. הפתרון התכנוני (תכנון חזית חמישית) טעון אישור מהנדס הועדה והוועדה המקומית.

6.19 תנאים לבצוע התכנית

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות.

6.20 עצים בוגרים

עצים בוגרים המסומנים בתשריט התוכנית הינם עצים לשימור, תאסר עקירתם / או העתקתם. הבקשה להיתר בניה תציג את העצים הבוגרים שבתחום המגרש. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר קבלת אישור פקיד היערות לבקשה, / או הנחיותיו לביצוע.

6.21 מבנים להריסה

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/ גדרות המסומנים בתשריט להריסה

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו יהא תוך 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית "הגולן"	מועצה אזורית גולן ועדה מקומית לכינון ובנייה	מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	זהבי איתי		31/10/2016
תאגיד:		מספר תאגיד:	
זהבי איתי אדריכלים בע"מ			

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

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ועדה מקומית הגולן מ.מ.י מחוז צפון	מועצה אזורית גולן ועדה מקומית לכינון ובנייה	מספר תאגיד:

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/21345 שם התוכנית: "פארק יצירה אמנותית-צנובר"

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 31/10/2016 חתימה: _____

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית	
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?			
	V	אם כן, פרט: _____ בינוי			
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית	
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית⁽¹⁾	
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7		
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2		
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3		
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1		
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3		
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4		
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)			
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)			
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט			
	V	מספר התוכנית			
	V	שם התוכנית	1.1		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	מחוז			
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4		
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5		
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8		
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2		
	V				

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "החזיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש לחתיים 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⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
	• בתי קברות		V	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V	
איחוד וחלוקה (4)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיוון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
טפסים נוספים (4)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?	V	
חומרי הפירה ומילוי (5)		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	
רדיוסי מגן (6)		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	

⁽³⁾ עפ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/חתימת מוסד התכנון.

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדרי' זהבי איתי_ (שם), מספר זהות _058498239, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21345 ששמה "**פארק יצירה לאמנים-צנובר**"_ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובנוי ערים מספר רשיון 086522.
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.



31/10/2016
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/21345

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 10.6.2015 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

30.10.2016
תאריך

חתימה

697
מספר רשיון

שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

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 מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת 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