

2000319387 - 1

תכנית מס' ג/21796

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תקנונים 8/חיספין-הרחבה-לתוקף 05.2017

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21796

חיספין הרחבה

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
23-05-2017
פ"ת

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

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

	<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 21796/ג</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה היזמייה כיום 21.9.16 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה כעמדה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה כעמדה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
<p>מועצה אזורית גולן חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן תוכנית מתאר מקומית מס' ג/21796 הועדה המקומית ב"מ"ב מס' 21796/ג לחמ"ל או מתן תוקף התכנית תשס"ח</p> <p>אלי מלכה יו"ר הועדה</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 21796/ג פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מיעדת תוספת שטחים למגורים, שצפי"ם, מבני ציבור, מסחר, תעסוקה, כבישים וחניה לישוב הקיים.

התכנית מיעדת תוספת מגרשי מגורים של 493 מגרשי מגורים לפי ההתפלגות הבאה: 443 יח"ד במגורים א' במגרשים חד ודו משפחתיים ועוד 50 יח"ד ביעוד מגורים ג' בשני אשכולות, מזרחי ומערבי.

פרוט למספר יח"ד המוצעות לפי אשכולות:

הבינוי הינו בשני אשכולות, מזרחי בו 75 יח"ד חד משפחתיים ו- 60 יח"ד במגרשים דו משפחתיים. בצד מערב 94 יח"ד במגרשים חד משפחתיים ו- 214 יח"ד במגרשים דו משפחתיים ועוד 50 יח"ד ביעוד מגורים ג'.

ע"פ הודעת הועדה המקומית פתרון קצה לביוב הינו מט"ש מיצר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
שם התוכנית: חיספין הרחבה
מספר התוכנית: ג/21796

1.2 שטח התוכנית
שטח: 1285.2 ד'
1.3 מהדורה
סלב: מילוי תנאים לתוקף
מספר מהדורה בשלב: 1

1.4 סיווג התוכנית
סוג התוכנית: תוכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית: כן
ועדה מחוזית

יפורסם
ברשומות

לפי סעיף בחוק: לא רלוונטי
היתרים או הרשאות: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
סוג איחוד וחלוקה: ללא איחוד וחלוקה.
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי: כן

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים פליים		מרחב תכנון מקומי	גולן
		קואורדינטה X	274500
		קואורדינטה Y	749750
1.5.2 תיאור מקום		חיספין	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	מ.א. גולן
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	גולן
1.5.4 כתובת שפחן חלה התוכנית		יישוב	חיספין
		שכונה	-
		רחוב	-
		מספר בית	-

יפורסם ברשומות

1.5.5 נושאים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק מהגוש	-	68,70,41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכנית קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	

1.5.8 מרחבי תפנון ונבילים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35- תשריט הנחיות סביבתיות	כפיפות	שטחי שימור משאבי מים אגן היקוות הכנרת	5474	27.12.2005
תמ"א 35- תשריט מרקמים	אישור מועצה ארצית מיום 27.10.15 לחריגה מגודל אוכלוסייה לפי סעיף 8.1.4 (3) לתמ"א 35	מרקם כפרי יער ויעור שטח בנוי	5474	27.12.2005
תמ"א 34 שינוי ב/4	כפיפות	א'1- פגיעות מי תהום גבוה	5704	16.08.2007
תמ"א 34 שינוי ב/5	כפיפות	קו מים קיים רצועה אופצי לתכנון קו מים	5931	16.03.2009
תמ"א 22	כפיפות	גריעת יער אושרה במסגרת ג/במ/49 ו- ג/12644 סה"כ 147 דונם. החלטת ולנת"ע לתכנית ג/במ/49 מיום 22.1.2002: אישור לפי סעיף 7' לתמ"א 22 בהמלצת קק"ל.	4363	19.12.1995
ת.מ.מ 2 שינוי 3	כפיפות	קרקע חקלאית - ישוב כפרי	3640	26.03.1989
ת.מ.מ 2 שינוי 3- תשתיות	כפיפות	קו מים מתוכנן, מפעל ביוב מתוכנן, קו חשמל מתוכנן.	3640	26.03.1989
תמ"א 3 שינוי 11 ב'	כפיפות	כביש 808 ממזרח כביש 982 מדרום אישור לפתרון התחברות אושר בתכנית ג/16335 מיום 16.3.2010	5107	29.08.2002
ג/5025	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית ג/5025 ממשיכות לחול.	5971	29.6.2009
ג/במ/49	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/במ/49. הוראות תכנית ג/במ/49 ממשעכות לחול.	3898	4.7.1991
תרש"צ 1/71/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תרש"צ 1/71/1 הוראות תכנית תרש"צ 1/71/1 ממשיכות לחול.		26.2.91
ג/מק/11574/02	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/מק/11574/02 הוראות תכנית ג/מק/11574/02 ממשיכות לחול.	6322	17.11.11
ג/17503	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/17503. הוראות תכנית ג/17503 ממשיכות לחול.	6135	16.9.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	12.2013	-	21	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	12.2013	1	-	1: 2500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	מנחם גולדרייך	12.2013	3	-	1: 2500, 1: 100	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	טיבי אריאל	12.2013	1	-	1: 2500, 1: 1500	מנחה	נספח נופי
	ועדה מחוזית	טיבי אריאל	12.2013	-	13	-	מנחה	נספח נופי סביבתי
	ועדה מחוזית	מאיר רוזנטל	12.2016	2	27	1: 2500, 1: 40,000	מנחה	נספח מים וביוב
	ועדה מחוזית	רפי הלוי	05.2014	4	15	1: 10,000 1: 5000, 1: 7500, 1: 50,000	מנחה	נספח הידרולוגי
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	06.2015	-	-	1: 5000	מנחה	קומפילציה

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 זמנות בקרקע עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	roni@golan.org.il	04-6964026	-	04-6969713	קצרון ת.ד. 13 רמת הגולן 12900	500229711	יעדה מקומית לתויב גולן				וועדה מקומית

יום הפעל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ronit@golan.org.il	04-6964026	-	04-6969713	קצרון ת.ד. 13 רמת הגולן 12900	500229711	יעדה מקומית לתויב גולן				וועדה מקומית

בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מדינת
tzafofntichnun@mimi.gov.il	04-6453273	-	04-6558211	רחוב הרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עלית	500101761	רשות מקרקעי ישראל				ישראל

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מדינת
avtaub@gmail.com	04-6938468	054-6494950	04-6934977	כרזים - ד.ג. חבל כרזים 12933	512073966	אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ	17408	006847214	אדריכל אבישי טאוב	ישראל
fmi@zahav.net.il	04-8253160	054-6931931	04-8200421	רח' המסילה 22 נשר 36603		מ.ל. סנה	604	006738017	מורד מיכאל סנה	ישראל
menachem@amymetm.co.il	04-8681112	052-327785	04-8681111	רח' יבנה 3, ת.ד. חיפה, 4579	510648272	אמי מתום - מהנדסים ויועצים בע"מ	15886	006817126	מהנדס מנהם גולדרייך	ישראל
tibi@tibiarc.co.il	04-8380534	052-4301550	04-8372252	דרך הים 45 חיפה 34742		טיבי אדריכלים	32718	062986849	אדרי' נוף אריאל טיבי	ישראל
meir@rme.co.il	04-9580225	054-7759909	04-9580887	גילון ד.ג. משגב 20103		מ.רוזנטל	27203	051437796	מהנדס מאיר רוזנטל	ישראל
Rafi/halevi@gmail.com	04-9909008	050-8670578	04-9909008	יעד-ד.ג. משגב 20155		נחרא ופשטיה בע"מ	057471336	107155	מהנדס רפי הלוי	ישראל

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
יח"ד קטנה	עד 100 מ"ר באזור עדיפות לאומית.
חישוב שטח יח"ד קטנה	שטח יח"ד בהנחיה זו משמעה כל השטח המותר לבניה (הכולל הן שטחים למטרות עיקריות והן שטחים למטרות שרות) ובנוסף לכך שטח הממ"ד, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים/חניות מקורות ועוד.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

2.1.1 הרחבת הישוב חיספין בשני אשכולות, תוספת שטחים לצרכי ציבור, מסחר, תעסוקה, כבישים וחניה לישוב הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 הוספת 493 יח"ד ל 363 יח"ד מאושרות = סה"כ 856 יח"ד ביישוב.
 2.2.2 שינוי יעוד משטח שלא חלה בו תכנית מפורטת אחרת ליעודים המסומנים בתשריט.
 2.2.3 הקצאת שטח לתעסוקה והרחבת השטח לצרכי ציבור.
 2.2.4 שינוי יעוד משטח ספורט לדרך, לתעסוקה, לשצ"פ, למגורים אי ולמבנה ציבור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1285:2 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עפ"י	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לאחר הפחתה 50% מתעסוקה במגורים והעברה לתעסוקה		80,205	+80,205	0	מ"ר	מגורים
		493	+ 493	0	מס' יח"ד	
		7,000	+ 7,000	0	מ"ר	מסחר
מגלם בתוכו 50% מתעסוקה במגורים		36,005	+ 36,005	0	מ"ר	תעסוקה
		36,560	+ 36,560	0	מ"ר	מבני ציבור
		50	+ 50	0	מס' יח"ד	יח"ד קטנות

- הטבלה הושלמה ע"פ הוראות מנהל התכנון לטבלה 2.3 מתאריך 10.6.2015.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתמנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים						תאי שטח	יעוד
קו מים	קו מתח גבוה	קו מתח גבוה מתוכנן	תחום השפעה לנחל	רדיוס קידוח	עתיקות		
		813, 684; 658, 649			102-107; 46-54; 1-4 570-574; 536-537	601-769; 801-937	מגורים א'
						100	מגורים ג'
						401-403	מבנים ומוסדות ציבור
	1410	1410				1410	מסחר מבנים ומוסדות ציבור
	200	201				200-201	ציבור
	6025	2025, 2026	6002	6002	6026; 6002-6004	6002-6045	תעסוקה
							שטח ציבורי פתוח
				820		820-821	דרך מאושרת
	840; 842	838	841	830	836; 839; 837; 830	830-847	דרך מוצעת
		995	995	995	995	995	יעוד ע"י תכנית מאושרת אחרת
	663	663	661	661	661, 662, 663	660-663	קרקע חקלאית

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	אחוזים	דונם
			יעוד
12.0	154.2	14.1	181.6
1.0	12.5	8.0	102.5
0.8	10.0	13.0	167.0
5.1	65.1	0.1	0.4
2.9	37.5	11.2	144.5
4.6	59.4	3.0	38.4
1.1	14.2	39.6	509.1
9.1	116.9	11.0	141.7
15.8	203.2		
47.6	612.2		
100.0	1285.2	100.0	1285.2
			סה"כ

מגורים א'	שטח מגורים א'
מגורים ג'	שטח ספורט
מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח
מסחר ומוסדות ציבור	שטח פרטי פתוח
תעסוקה	שטח לבנייני ציבור
שטח ציבורי פתוח	מרכז אזרחי
דרך מאושרת	שטח שלא חלה עליו תכנית מתאר/ מקומית מפורטת
דרך מוצעת	דרך מאושרת
קרקע חקלאית	
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	
סה"כ	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>השטח הצבוע צהוב בתשריט הינו שטח המיועד למגורים א'. בשטח זה יותר להקים מבני מגורים חד ודו משפחתיים ע"פ החלוקה הבאה: מגרשים מספר 601-769 מיועדים לבניה חד משפחתיים מגרשים מספר 801-937 מיועדים לבניה דו משפחתיים. סה"כ הציפיות הממוצעת המוצעת למגורים הינה 3 יח"ד לדונם.</p>
4.1.2	הוראות
	<p>במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית עיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית. בשטח זה יותר שימוש למקצועות חופשיים בשטח של לא יותר מ-70 מ"ר בכל מגרש מגורים ע"ח זכויות הבניה העיקריות במגרש ובתנאי כי יתנו פיתרונות חניה ע"פ תקן ומניעת מטרדים למגרשים סמוכים, בהתאם לאישור הוועדה המקומית. יותר לבנות מסתור לדוד וקולטי שמש בגובה של לא יותר מ-1.8 מטר מעל פני גג שטוח. תותר בניית גדר אטומה בגובה 1.8 מטר בגבול המגרש בקו בנין 0. גדר הפונה למגרש שכן וגדר הפונה לכביש תיבנה בחיפוי אבן מקומית וע"פ הוראות הוועדה המקומית. יותר להקים מחסן שגובהו הכולל עד 2.4 מטר בקו בנין 0 אחורי. תותר חניה מקורה בקו בנין 0 קדמי וצדדי. תותר בניית מחסן ומרתף כחלק מזכויות הבניה במגרש. בריכת שחיה פרטית בתחומי המגרש תהיה במגבלות קווי הבניה המוגדרים בתכנית. שטח בריכה מקורה יחושב כחלק מזכויות הבניה במגרש. שטח בריכה לא מקורה לא יחושב באחוזי הבניה או התכסית המותרת. הוראות בניה נוספות תהיינה כמפורט בפרק 6 - "הוראות נוספות" של תקנון זה. זכויות והוראות בניה יהיו ע"פ הטבלה שבפרק 5 בתקנון זה.</p>

4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	<p>השטח הצבוע כתום השריט הינו שטח למגורים ג'. שטח זה ישמש למבני מגורים ליחידות מגורים קטנות בצפיפות של 4 יח"ד לדונם. 50 יח"ד למגורים ביחידות מגורים קטנות בשטח של 30 מ"ר עד 100 מ"ר ליחידת דיור כולל ממ"ד.</p>
4.2.2	הוראות
	<p>במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית עיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית. יותר לבנות מסתור לדוד וקולטי שמש בגובה של לא יותר מ-1.8 מטר מעל פני גג שטוח. תותר בניית גדר אטומה בגובה 1.8 מטר בגבול המגרש בקו בנין 0. גדר הפונה למגרש שכן וגדר הפונה לכביש תיבנה בחיפוי אבן מקומית וע"פ הוראות הוועדה המקומית. תותר חניה מקורה בקו בנין 0 קדמי וצדדי. תותר בניית מרתף כחלק מזכויות הבניה במגרש. בריכת שחיה פרטית בתחומי המגרש תהיה במגבלות קווי הבניה המוגדרים בתכנית. שטח בריכה מקורה יחושב כחלק משטח מזכויות הבניה. שטח בריכה לא מקורה לא יחושב באחוזי הבניה או התכסית המותרת. הוראות בניה נוספות תהיינה כמפורט בפרק 6 - "הוראות נוספות" של תקנון זה. זכויות והוראות בניה יהיו ע"פ הטבלה שבפרק 5 בתקנון זה.</p>

4.3	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>השטח הצבוע פסים בצבע אפור צהוב וחום לסרוגין בתשריט הינו שטח שיעודו מסחר מבנים ומוסדות ציבור. בשטח זה יותר להקים :</p> <p>א. <u>מבנים ומוסדות ציבור</u> : לבריאות, דת, ספורט, תרבות וחינוך, מועדונים, מוסדות נוער ילדים ופעוטים או כל מבנה ציבור אחר. יותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בניוי מאושרת.</p> <p>ב. <u>מסחר</u>: בשטח זה יותרו מבנים למסחר שבהפעלתם אין סכנה לגרימת זיהום או מיטרד סביבתי.</p> <p>ג. יותר מעבר קווי תשתית.</p>
4.3.2	הוראות
	<p>חלוקת שטחי הבניה בין השימושים המותרים תהיה 35,500 מ"ר ליעוד מבנים ומוסדות ציבור ו- 7,000 מ"ר ליעוד מסחר. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית בניוי לכל מתחם באישור הועדה המקומית. כמו כן יותר לשיקול דעת לועדה המקומית ניווד זכויות בין שימוש לשימוש ביעוד זה.</p> <p>זכויות והוראות בניה כמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה.</p>

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח שיעודו מבנים ומוסדות ציבור. בשטח זה יותר להקים מוסדות ציבור, בריאות, דת, ספורט, תרבות וחינוך, מועדונים, מוסדות נוער ילדים ופעוטים או כל מבנה ציבור אחר. יותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בניוי מאושרת.</p> <p>כמו כן יותרו מעברי קווי תשתית.</p>
4.4.2	הוראות
	<p>זכויות והוראות בניה כמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית בניוי לכל מתחם באישור הועדה המקומית</p>

4.5	תעסוקה
4.5.1	שימושים
	<p>השטח הצבוע סגול כהה בתשריט הינו שטח לתעסוקה. בשטח זה יותרו מבנים לתעסוקה כגון בתי תוכנה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מלאכה, שרותי ניהול ושרותים עיסקיים שבהפעלתם אין סכנה לגרימת זיהום סביבתי הכל באישור השימוש ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לשימוש המבוקש.</p> <p>כמו כן יותרו מעברי קווי תשתית.</p>
4.5.2	הוראות
	<p>זכויות והוראות בניה יהיו ע"פ הטבלה שבפרק 5 בתקנון זה.</p>

4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	<p>השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט הינו שטח ציבורי פתוח. שטח זה ישמש לשטחים פתוחים, דרכי שרות נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל, מרכיבי בטחון, קווי תשתית, עבודות פיתוח וניקוז, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים כגון מיס ביוב ותקשורת, תשתיות ומתקני טרנספורמציה כמו כן יותרו מעברי קווי תשתית.</p>
4.6.2	הוראות
	<p>זכויות והוראות בניה כמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה.</p>

4.7	שטח לדרכים
4.7.1	שימושים
	השטח הצבוע חום בתשריט הינו דרך מאושרת, השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת, השטח המסומן בקווים אלכסוניים בצבע אדום בתשריט הינו דרך לביטול. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט הנחת קווי תשתית, עבודות פיתוח וגינון, עבודות ניקוז וסלילה ומרכיבי בטחון.
4.7.2	הוראות
	בתאי שטח 820; 830 אין לבנות מתקנים הנדסיים, מתקני תשתית ומתקני טרנספורמציה או כל שימוש אחר ברדיוס המגן של קידוח " מק רמת מגשימים" העלולים לזהם את הקידוח או באישור "מי גולן". קווי הבניה ורוחב זכות הדרך יהיו כמסומן בתשריט.

4.8	קרקע חקלאית
4.8.1	שימושים
	השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר הינו שטח קרקע חקלאית. בתאי השטח 660-661 המסומנים בהנחיות מיוחדות, בשטח זה אסורה כל בניה וכל פעילות חקלאית. בשטח החקלאי שאינו מסומן בהוראות מיוחדות תותר פעילות חקלאית של נטיעות ועיבוד חקלאי, דרכי שרות, עבודות גידור ומרכיבי בטחון ולא תותר הקמת מבנים. כמו כן יותר להעביר קווי תשתית
4.8.2	הוראות
	בתא שטח שמספרו 661 אין לבנות מתקנים הנדסיים, מתקני תשתית ומתקני טרנספורמציה או כל שימוש אחר ברדיוס המגן של קידוח " מק רמת מגשימים" העלולים לזהם את הקידוח או באישור "מי גולן". אסורה כל בניה למעט הנחת קווי תשתית, עבודות פיתוח, נטיעות וגינון, עבודות ניקוז ומרכיבי בטחון כולל סלילת דרכי שרות ובטחון.

4.9	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת
4.9.1	שימושים
	השטח הצבוע קווים אלכסוניים בצבע כחול הינו שטח שיעודיו יהיו בהתאם לתכניות מאושרות אחרות וכן יותר להעביר קווי תשתית בתחום זה.
4.9.2	הוראות
	בתא שטח מספרו 995 אין לבנות מתקנים הנדסיים, מתקני תשתית ומתקני טרנספורמציה או כל שימוש אחר ברדיוס המגן של קידוח " מק רמת מגשימים" העלולים לזהם את הקידוח או באישור "מי גולן".

5. טבלת זכויות (הוראות בניה - מצב מוצע)

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר מבנה גובה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימת לדונם (נטו)	מספר יחידים	אחוזי כללים (%)	שטחי בניה		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי							שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה שרת	מתחת לבנייה הקובעות	מתחת לבנייה שרת			
3	3	3	*	9	64%	2	169	54%	45,630	*	*	8,450	37,180	601-769	מגורים א - חד משפחתי
3	2	2	*	9	64%	4	274	54%	73,980	*	*	13,700	60,280	801-937	מגורים א - דו משפחתי
3	3	3	*	11	40%	4	50	40%	5,000	*	*	500	4,500	100	מגורים ג
3	3	3	*	11	55%	-	-	55%	5,500	*	*	10%	45%	401-403	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	*	13	55%	-	-	70%	45,570	*	*	10%	60%	1410	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	*	11	55%	-	-	55%	20,625	*	*	10%	45%	200-201	תעסוקה

הערות:
 מגורים א' - חד משפחתי - 220 מ"ר שטח עיקרי ו-50 מ"ר שרת במגרש.
 דו משפחתי - 220 מ"ר שטח עיקרי ו-100 מ"ר שטח שרת במגרש.
 מסחר ומבנים ומוסדות ציבור - סה"כ בכל יעוד הקרקע - 38,570 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור ו- 7,000 מ"ר למסחר.
 - בכל יעודי הקרקע תותר חניה מקורה בקו בנין 0 קידמי וצדדי.
 - הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימוד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 - ביעוד מגורים תותר בניית גדר אטומה בגובה 1.8 מטר בגבול המגרש בקו בנין 0.
 - ביעוד מגורים יותר להקים מתסן שגובהו הכולל עד 2.4 מטר בקו בנין 0 אחורי וכתלק מזכויות הבניה למגורים במגרש.
 * יותר להעביר שטחי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית ובתנאי שישמרו זכויות הבניה במגרש.

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
תותר הנחת קווי מים וביוב בתחום התכנית המפורטת בהתאם למפורט בנספח התשתיות או ע"פ תכנית מאושרת כדין. הנחת קווי מים וביוב חדשים תתבצע בהתאם לאמור בהנחיות משרד הבריאות.

6.2 ניקוז

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

6.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.
תותר הנחת קווי מים וביוב בתחום התכנית המפורטת בהתאם למפורט בנספח התשתיות או ע"פ תכנית מאושרת כדין. הנחת קווי מים וביוב חדשים תתבצע בהתאם לאמור בהנחיות משרד הבריאות.

6.4 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר 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 חשמל.
 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מהנדס הועדה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר ייבוא חמרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחמרי חפירה ומילוי. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם. שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה / מנחה המבטא את המשמעות הנופית סביבתית ותחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכוניהן.

6.8 חלוקה ורישום

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה ע"פ הוראות החוק.

6.9 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
 א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/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 הבנין 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.

6.10 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.11 דרכים וחניות

א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
 ב. החניה תיחיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"י 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי

התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.12 עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 0/4091 "חספין" י"פ: 4539 עמ' 4263 מיום 03.07.1997 /0/35765 "נחל נוב(1)" י"פ: 5410 עמ' 3167 מיום 28.06.2005 /0/35766 "נחל נוב(2)" י"פ: 5410 עמ' 3168 מיום 28.06.2005 /0/4082 "קבור בני ישראל" י"פ: 4539 עמ' 4282 מיום 03.07.1997. הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מוקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.13 פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.14 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.15 סידורים לנכים

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

6.16 מיגון אקוסטי

- א. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).
- ב. במידה ותידרש בדיקה אקוסטית מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמנה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית בתחום הרשות המקומית.

6.17 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.18 עיצוב אדריכלי

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.19 פגרי העילי

מי הנגר העילי בשטחים הפתוחים יוחדרו ככל הניתן באמצעות שטחי גינון ושטחי בור פתוחים בהחדרה טבעית לקרקע, השטחים הציבוריים יהיו נמוכים מסביבתם.
נגר מזוהם או תשטיפים של נגר מזוהם משטחי תעשייה או חקלאות/ בע"ח, יופרדו ע"פ התקנים של המשרד להגנת הסביבה ויופנו למערכת הביוב ולטיפול מתאים בשפכים.
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, יעשה שימוש בחמרים נקבוביים וחדירים.

6.20 פיתוח התשתיות

א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית בהתאם למפורט בניספח התשתיות, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
ג. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתאי להיות הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם והנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
ד. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.21 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית בנושאים הבאים:
א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.
ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית.
תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד להגנת הסביבה. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.
לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.22 השמל, פלפון, תקשורת, פלואיזיה בפבלים

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק, הוט וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

6.23 תנאים למתן היתר בנייה

תנאי למתן היתר בניה באזור התעסוקה בתא שטח 201 ובשצ"פ תא שטח 6002 תיאום עם רש"ג לעניין התאורה, ניקוז וגידור.

תנאי למתן היתר בניה, ביצוע מערכות תשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים ע"פ העניין.

תנאי למתן היתר בניה בשכונות ההרחבה המוצעת תחילת ביצוע עבודות להסדרת פתרון הקצה לסילוק שפכי הישוב בהתאם לאמור בתכנית ביוב מאושרת ע"י הועדה המקצועית למים וביוב.

אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות מים וביוב בשכונות ההרחבה בתאום עם משרד הבריאות.

הערה: עבודות הביוב יבוצעו בהתאם למפורט בנספח תשתיות אלא אם ישונה התכנון בתכנית ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

השלמת כל העבודות במערכת המים ובמערכת הביוב בהתאם ללוח הזמנים שבנספח המים והביוב לתכנית זו. כל שינוי בלוחות הזמנים שבנספח יעשה רק לאחר קבלת אישור בכתב מאת משרד הבריאות.

תנאי למתן היתר בניה קיומן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ע"פ שלבי ביצוע שיקבעו בעת אישור התכניות הנ"ל שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.

6.24 פתרון הפסולת

תנאי למתן היתר בניה יהיה קיומו בפועל של פתרון פינוי פסולת הבניה לאתר מאושר ע"פ הוראות תמ"א 4/16.

6.25 הוראות הנספח ההדרולוגי

באירועים חריגים, נדירים יותר מתקופת התכן, יש להבטיח תכנון הרחובות כך שעודף הנגר יזרום באופן רציף בתחום הרחובות ואבני השפה ללא גרימת נזק לבתי המגורים או למבנים אחרים, שיהיו גבוהים ממפלס הכביש. תכנון מפלסי מבנים יהיה ע"פ מפלסי הצפה מחושבים בתכנון המפורט של מערכות הניקוז בתקופת חזרה 1:50 שנה, בתוספת מרווח חופשי מינימאלי של 0.6 מ'.

6.26 הוראות הנספח הנופי

1. כללי:
 - יש לתאם את העבודות בהרחבה המתוכננת, כולל עבודות השיקום הנופי, עם רש"ג, קק"ל ורשות העתיקות.
 - כל השטחים המופרים עקב עבודות התשתית, ישוקמו נופית.
 2. עבודות עפר:
 - אין לבצע עבודות עפר מחוץ לקוי דיקור לאחר סימונם בשטח.
 - מחנות קבלן, ואזורי עירום זמני יסומנו על גבי התוכניות הנופיות כולל דרכי גישה זמניות וישוקמו בגמר העבודה.
 3. סילוק עודפי עפר:
 - באחריות הזים סילוק עודפי עפר למקום מאושר ע"י הרשות המקומית, כמו כן באחריותו לשקם את אזורי עירום העפר, ע"י חיפוי אדמה, ניקוי והחזרת המצב לקדמותו.
 4. שימור ותיעוד ערכי נוף מקומיים:
 - התכנון המפורט לשיקום הנופי יעשה ע"י אדריכל נוף בתאום עם, פקיד היערות, קק"ל, רש"ג ורשות העתיקות.
- ממשק לשמורת טבע "אירוס הביצות-נוב"**
- האזורים הנושקים לשמורת טבע "אירוס הביצות-נוב", בשלב התכנון המפורט ינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת הפגיעה בשמורה בתאום עם רש"ג. השיקום הצמחי בממשק עם השמורה יותאם לחטיבות הנוף הקיימות ולאופי הייחודי שלהן בהתאמה לצמחים המקומיים בתאום עם רש"ג.
- טיפול בעצים בוגרים**
- תוכן תכנית וסקר עצים בוגרים, על פי הנדרש ע"י פקיד היערות ובהתאם להנחיות תיקון 89 לחוק תכנון ובניה. תנאי למתן היתר בניה אישור פקיד היערות.
- התכנית תוגש לאישור פקיד היערות לפני תחילת העבודות.
- לא תחלנה עבודות העתקה/עקירה טרם מולאו כל הדרישות וניתנו האישורים המחויבים על פי החוק. עצים ברי העתקה בתחום העבודות יועתקו לשטחי השיקום הנופי.
- אסורה כל פגיעה בעצים ובערכי טבע הנמצאים בתחום האזורים לשימור.
5. שטח ציבורי פתוח בהיקף ההרחבה
- שטח ציבורי המהווה מחבר בין הפיתוח האינטנסיבי לשטחים הטבעיים המקיפים את ההרחבה. הפיתוח יכלול נטיעה של עצים וצמחיה בעלת אופי מקומי האופיינית לאזור.

6.27 הפקעות

הסטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
	בשלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

8. התלמוות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית לתו"ב גולן	<i>מועצה אזורית גולן ועדה מקומית לתכנון ובנייה</i>	מספר תאגיד: 500229711	

שם:	חתימה:	תאריך:	ערך התוכנית
אבישי טאוב	 אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ כוראים ד.כ. חבל סראים טל: 04-6934977 פקס: 04-6938468	מספר תאגיד: 512073966	
תאגיד:	אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ		

שם:	חתימה:	תאריך:	יום בפועל
תאגיד: ועדה מקומית לתו"ב גולן	<i>מועצה אזורית גולן ועדה מקומית לתכנון ובנייה</i>	מספר תאגיד: 500229711	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עמון בקרקע
רשות מקרקעי ישראל		מספר תאגיד: 500101761	

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבישי טאוב, מספר זהות 006847214, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21796 ששמה חיספין-הרחבה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 17408.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. מנחם גולדרייך - מהנדס - תנועה וכבישים
 ב. אריאל טיבי - אדריכל - נוף
 ג. סימון קוגן - מהנדס - מים, ביוב, ניקוז
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



אבישי טאוב
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
 כורזים ד"ג חבל כהאים
 טל: 04-6934977; פקס: 04-6938448

חתימת המצהיר

05.2017

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת התפנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

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.

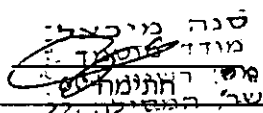
מספר התוכנית : ג/21796

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

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

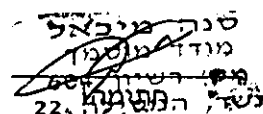
1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 22/2/2016 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"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).

<u>15/5/2017</u> תאריך	 שם המודד	<u>604</u> מספר רשיון	<u>שם יובל</u> שם המודד
---------------------------	---	--------------------------	----------------------------

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 5/2017 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>15/5/2017</u> תאריך	 שם המודד	<u>604</u> מספר רשיון	<u>שם יובל</u> שם המודד
---------------------------	---	--------------------------	----------------------------

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית



אבישי טאוב
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
 כורזים ד.ג. חבל כורזים
 טל 04-6934977 פקס 04-6938468

עורך התוכנית: **אבישי טאוב** תאריך: **05.2017** חתימה:

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?		
	✓	אם כן, פרט: בינוי, תנועה, מים, ביוב, נוף, ניקוז		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	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 וחותמת ⁽²⁾ .	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		
	✓	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⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
• בתי קברות	✓			
האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓			
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ב-2003, או עפ"י החלטת/החייט מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הטפסים מתייחסים לחלק א' בנוהל – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא כפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התייב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים



אבישי טאוב
 תכנון אדריכלי ובניין ערים בע"מ
 טראם ד.ג. חבל טראם
 טל: 04-6934977 פקס: 04-6934468

עורך התוכנית: **אבישי טאוב** תאריך: **05.2017** חתימה:

יהס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.			

יהס 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 השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

עדר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			