

2000264291

תכנית מס' ג/20783

מבא"ת 2006

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

16-08-2017

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20783

שם תוכנית: אתר הנביא אלח'דר (בניאס) עה"ש

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: גולן

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מועצה אזורית גולן חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן תוכנית מס' <u>20783/ג</u> בניאס הועדה המקומית בישיבה מס' <u>2011</u> מיום <u>20.12.11</u> החליטה להמליץ על מתן תוקף התכנית והסכמה לעיל יעקב יעקב מנהל תע"ח</p> <p>אלי מלכה יו"ר תע"ח</p>	<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>20783/ג</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>05.08.17</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נלקחה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה לטובת אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
	<p>חודעה על אישור תכנית מס' <u>20783/ג</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>

דברי הסבר לתוכנית

אתר אלח'דר שבבניאס הוא אחד האתרים, מיני רבים, המוקדש לאלהו הנביא המקודש לדרוזים ומשמש כמקום עליה לרגל.

האתר ממוקם מצפון לשמורת הבניאס בסמוך לגבול לבנון.

בתחומי האתר מצוי המקאם - מבנה בן קומה אחת מקורה בכיפה ובנוי מאבני גיר מסותתות.

כמו כן בסמוך למקאם מצויה כיפת סת סארה, אחת הנשים החשובות בזמן הפצת הדת הדרוזית.

המועצה הדתית הדרוזית העליונה בישראל, בשיתוף ובתיאום עם נכבדי העדה הדרוזית ברמת הגולן, יחד עם הועדה המקומית לתכנון ולבניה גולן, יוזמות התכנית על מנת לאפשר הסדרה ופיתוח המבנים והפעילויות הקיימים בתחום האתר הקדוש, לרבות פיתוח נופי סביבתי, באמצעות פרוט והגדרת זכויות הבניה ורשימת השימושים המותרים בתחומו.

פרוגרמת שטחי הבניה מוצעים וקיימים בתכנית:

בתחומי האתר קיימים מספר מבנים בשטח כולל של 212 מ"ר ובנוסף סככות בשטח של 90 מ"ר (מתוכם שתי סככות בשטח כולל של 40 מ"ר מיועדות להריסה).

במסגרת תכנית זו מוצעות תוספות למבנים קיימים ומבנים חדשים בהיקף של 238 מ"ר ותוספת סככות הצללה בשטח של 120 מ"ר.

המבנים כוללים את מבנה קדוש קיים, מבנה נדרים, מבנה עתיק, מבנה שומר, מבנה שירותים, מבנה מטבח, מבנה למיכל מים וסככות לשהיית מבקרים וקיום פיקניקים.

סה"כ מדובר על היקף בניה של 620 מ"ר (קיים ומוצע, כולל פרגולות וסככות הצללה בשטח של 170 מ"ר ולא כולל מרפסות שאינן מקורות) המהווים יחד 11.6% מתא השטח הרלוונטי (או 5.8% משטח האתר כולו).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

אתר הנביא אלחידר (בניאס) עה"ש	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
20783/ג	מספר התוכנית	
13.331 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
09.04.17	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלוונטי	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	265,000
	קואורדינטה Y	794,950

1.5.2 תיאור מקום
 תכנית זו חלה על שטח המצוי מצפון לכביש מס' 99 בסמוך לשמורת הבניאס.

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 לא רלוונטי
 שכונה לא רלוונטי
 רחוב לא רלוונטי
 מספר בית לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
203000	מוסדר	חלק מהגוש	-	20, 2
203008	מוסדר	חלק מהגוש	-	9, 2, 1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.05 כו' כסלו התשס"ו	5474	תשריט מרקמים : מרקם שמור משולב. ייעוד קרקע : שמורות וגנים לאומיים : תשריט הנחיות סביבתיות : רגישות נופית סביבתית גבוהה ושטח לשימור משאבי מים.	הקלה/אישור ע"י ולנת"ע מיום 16.8.16	תמ"א 35
26.3.89 יט' אדר ב' התשמ"ט	3640	שמורת טבע.	כפיפות	תמ"מ 3/2
18.12.06 כו' כסלו התשס"ז	5606	עורק ניקוז ראשי	כפיפות	תמ"א 3/34
16.8.07 ב' אלול התשס"ז	5704	אזור רגישות א' 1	כפיפות	תמ"א 4/34
26.8.76 ל' אב תשל"ו	2247	דרך אזורית מס' 909	הקלה ע"י ולנת"ע מיום 16.8.16	תמ"א 3

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום	09.04.17	-	19	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום	09.04.17	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ	09.04.17	1	-	1:250	מנחה (*)	נספח בינוי ונוף
	ועדה מחוזית	ח.פאהזם ושות' שרותים הנדסיים בע"מ	13.1.16	1	-	1:250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	לביא-נטיף מהנדסים יועצים בע"מ	10.3.16	2	5	1:250 1:20,000	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	לביא-נטיף מהנדסים יועצים בע"מ	10.3.16	2	4	1:250 1:5,000	מנחה	נספח ביוב
	ועדה מחוזית	מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ	16.2.15	1	8	1:250	מנחה	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

(*) נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין גודל המבנה והשימושים, כמו גם לעניין המיקום העקרוני של פרישת השימושים בשטח. ניתן יהיה לחרוג מנספח הבינוי בצורת המבנה ומיקומו ובלבד שישמר בקרבת המיקום המיועד לכך בתכנית הבינוי.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	תאגיד מס'	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	tofek19@walla.com	04-9552904		04-9915555	ת.ד. 1 ג'וליס 24980	500302062	המועצה הדתית הדרוזית העליונה בישראל				פרטי
	Agaf-handasa@golan.org.il	04-6964026		04-6969712	ת.ד. 13 קצרין		הועדה המקומית לתכנון ולבניה גולן				ועדה מקומית

יזם כפועל 1.8.2											
גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	תאגיד מס'	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	tofek19@walla.com	04-9552904		04-9915555	ת.ד. 1 ג'וליס 24980	500302062	המועצה הדתית הדרוזית העליונה בישראל				פרטי
	Agaf-handasa@golan.org.il	04-6964026		04-6969712	ת.ד. 13 קצרין		הועדה המקומית לתכנון ולבניה גולן				ועדה מקומית

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	תאגיד מס'	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלות מדינה
	tzafonchnun@mimi.gov.il	04-6558266		04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עילית 17105		מדינת ישראל				בעלות מדינה

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											1.8.4
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
arik@freund.co.il	04-8514455	050-7561500	04-8514999	דרך יפו 145 א' חיפה 35251	512414947	פרוינט יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		028586816	אריאל פרוינד	מתכנן	עורך ראשי
mb@miller-blum.co.il	04-8339980	050-5277882	04-8339166	רח' התישבי 14, חיפה	510470313	מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ	40289	55098651	אמיר בלום	אדריכל	יועץ נוף וסוקר עצים
fahoum@kfahoum.co.il	04-8513054	050-2008802	04-8513050	הבנקים 14 ת.ד. 33717 חיפה 31336	510791841	הפאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ	38775	59418228	איהב פאהום	מהנדס	יועץ תנועה
wesam@lavi-natif.co.il	04-8227101	050-8657907	04-8325647	רח' ציון 14 חיפה 322981	510838170	לביא-נטיף מהנדסים יועצים בע"מ	00108833	024749954	ויסאם חאטר	מהנדס	יועץ ביוז וניקוז
khater60@bezeqint.net	04-6982835	050-5327843	04-6984323	מסעדה רמת הגולן 12435	080984628	היתם חאטר	739	080984628	היתם חאטר	מודד מוסמך	מודד

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**

פירוט והגדרת זכויות הבניה ורשימת השימושים המותרים באתר הנביא אלחידר עה"ש, על מנת לאפשר הסדרה ופיתוח המבנים והפעילויות הקיימים באתר הקדוש ופיתוח נופי סביבתי בתחומו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת יעודי קרקע.
- ב. קביעת התכליות המותרות וזכויות הבניה באתר.
- ג. קביעת הוראות בינוי ופיתוח השטח.
- ד. הקלות מתמ"א 35 בהתאם לסעיפים 6.1.3, 9.1.5 ו-9.7.4 לתמ"א.
- ה. הקלה מתמ"א 3 עבור התחברות דרך הגישה לאתר לדרך אזורית קיימת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	13.399
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	450		+450		מ"ר	מבני ציבור

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

עורך ניקוז ראשי		תאי שטח כפופים		עתיקות		תאי שטח	יעוד
3-5, 1	4	זיקת הנאה	מבנה לצרכי דת	1	1-5	1-5	גן לאומי

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	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100.00	גן לאומי	100.00	שטח ללא תכנון מפורט
13,331		13,331	
100.00	סה"כ	100.00	סה"כ
13,331		13,331	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 גן לאומי

4.1.1 שימושים

- א. כמשמעותו בתמ"א 8, ב"חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי הנצחה ואתרי לאום התשנ"ח-1998" ו"בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965" ובכפוף להסכם ניהול האתר.
- ב. לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לכל שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ובכפוף לאישור רשות הטבע והגנים.
- ג. תא שטח מס' 1 - מיועד להקמת מבנים לצורכי דת, פעילות בחיק הטבע ושירותים נלווים לנייל כגון: ביתן שומר, מבני שירותים, רחבות התכנסות, לרבות רחבות מקורות, פרגולות, סככות צל, גידור, ריהוט גנני, שילוט ועמודי תאורה.
כמו כן, התווית שבילים, טרסות וקירות תומכים, העברת תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, מתקנים הנדסיים הנדרשים להפעלה התקינה של האתר בלבד, גידור, דרכי גישה וחניות.
- ד. תאי שטח 3 ו-5 - מיועדים לפעילות בחיק הטבע ופיתוח שבילים, טרסות וקירות תומכים, העברת תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, פיתוח סביבתי ונטיעות, גידור, ריהוט גנני, שילוט ועמודי תאורה.
בתחום תאי שטח אלו לא יותר בניין.
- ה. בתחום תא שטח 2 לא תותר כל התערבות בשטח ולא יותרו פעילויות נב"ט ובינוי מכל סוג שהוא, לרבות איסור על גידור.
- ו. תא שטח 4 – תותר בו סלילת דרך גישה לאתר.
- ז. בכלל שטח האתר יותרו עבודות ארכיאולוגיות לרבות עבודות שימור ושיחזור מבנים, פיתוח סביבתי ונטיעות.
- ח. כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה וליעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.

4.1.2 הוראות

- א. קירוי רחבות יבוצע מחומרים קשיחים, תוך הקפדה על עיצוב אדריכלי שישתלב במבנים הקיימים, לרבות חזית חמישית.
מבנים חדשים הצמודים לבינוי קיים יהיו מבטון וחיפוי אבן.
מבנים חדשים שאינם צמודים לבינוי קיים יכול שיהיו גם בחיפויים אחרים.
הסככות באתר ייבנו מבטון ו/או אבן ו/או עץ, ובלבד שיתואמו למבנים הצמודים אליהם.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור רטי"ג לתכנית הבינוי, לבינוי המוצע, לתכנית הפיתוח והנוף, לפרטי עיצוב המבנים, גידור ותאורה.
- ג. האתר יהיה פתוח לכלל הציבור בשעות הפעילות.
- ד. לא ינתן טופס 4 למבנים טרם אישור פעולות השיקום הנופי ע"י רטי"ג.
- ה. בתא שטח מס' 4 עבודות סלילת הדרך והפיתוח הנופי בתחומה ובשוליה ייעשו בהתאם לתכניות מפורטות לביצוע, שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית ורטי"ג.
- ו. בתחום תא שטח מס' 4 תירשם זיקת הנאה לצורך מעבר רגלי ובכלי רכב אל האתר הכלול בתכנית.
- ז. תנאי למתן היתר בניה בתחום עורק ניקוז ראשי יהיה אישור רשות הניקוז להיתר הבניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר) ²		מספר קומות		גובה מבנה (מטר):	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (ח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה במ"ר		עיקרי שירות	מעל לכניסה הקובעת	גודל מגורש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			קדמי (דרומי)	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שירות												
			1	-	-	5	11.6	-	-	-	620	-	-	170	450	5,311	1	גן לאומי

¹ כל קווי הבנין בתכנית יהיו ע"פ המסומן בתשריט תכנית זו.
² גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.
³ בתחום קווי הבנין יותרו כל השימושים ועבודות הפיתוח המפורטים בסעיף 4.
⁴ למבנה C כמוצג בנספח הבינוי - עד שתי קומות, לא כולל מעקות, ואו חדר מעלית ובכפוף לסעיף 4.1.2 ב.4 שלעיל.
⁵ למבנה C כמוצג בנספח הבינוי - 8 מ' למבנה עם גג שטוח, לא כולל מעקות ואו חדר מעלית.
⁶ סה"כ שטחי בנין כולל קיים ומוצע.
⁷ עבור פרגולות וסככות הצללה.

6. הוראות נוספות**6.1 תכנית בינוי**

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין גודל המבנה והשימושים, כמו גם לעניין המיקום העקרוני של פרישת השימושים בשטח. ניתן יהיה לחרוג מנספח הבינוי בצורת המבנה ומיקומו, ובלבד שישמר בקרבת המיקום המיועד לכך בתכנית הבינוי. תכנית הבינוי תהווה חלק מהיתר הבניה, תכלול את כל תא השטח בו מבוקש ההיתר ותאושר על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:250 ותכלול: תיאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, קירות תומכים, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, ניקוז וריצופים, שטחי גינון, מיקום תשתיות והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית שתוכן ע"י מודד מוסמך.

6.2 עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

- א. חומרי גמר
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות.
- ב. צנרת
התקנת צנרת גלויה של חשמל, תקשורת, ביוב, מים ומיזוג אויר תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.

6.3 תכנון ופיתוח נופי

- א. תכניות פיתוח נוף
תוכנית נוף ופיתוח המפורטות של השטח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לועדה המקומית כחלק מתכנית ההגשה בבקשה להיתר בניה. אוגדן תכניות הפיתוח יכלול את התכניות הבאות:
1. תכנית פיתוח כללית בקנ"מ 1:250 ותכלול את סימון כל הקירות, המסלעות וכל פתרון אחר לגישור על הפרשי גובה, הגדרות, השערים, השבילים, הרחבות המרוצפות, פתרונות הניקוז, וכו'. כמו כן יצוינו בתכנית גבהים, חומרי גמר ואופים העיצובי.
 2. סימון אזורים לשיקום צמחיה.
 3. פרטים אופייניים (ריצוף וכד').
- ב. הנחיות לתכנון נטיעות וצמחיה
בתכנון המפורט יעשה נסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים ויוקפד שימור החורש הטבעי הקיים. עצים יחודיים שבתחום התכנית יאותרו יסומנו וישמרו. עצים שאין חובה לעקורם יגודרו עד לסיום העבודות. עבודות שיקום הצומח יעשו בכל מקום שיפגע במהלך העבודות, כולל דרכי גישה אזורים איחסון וכו'. השיקום הצמחי יעשה במינים מקומיים הנפוצים בסביבה, והנטיעות בתחום הגן יעשו בצמחים האופייניים לקטע הקיים.
- ג. הנחיות לתכנון השקיה
כל שטחי הגינון יחוברו למערכת ההשקיה ממוחשבת לפי תכנית של אדריכל הנוף (עד להתבססות הצמחיה).
- ד. חומרי גמר לעבודות הפיתוח
האופי העיצובי של חומרי הגמר בפיתוח יבטאו זיקה לאופים של האזורים הקיימים מתוך מטרה ליצור ולהדגיש את ההמשכיות והרצף העיצובי באתר.

- ה. הנחיות לעבודות עפר
לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או עודפי עפר וחציבה ו/או פסולת בניין לשטחים פתוחים. עודפי עפר יפונו לאתר שפיכה מאושר כחוק ע"י הרשות המקומית.
- ו. הנחיות לעיצוב קירות
לשם הטמעת חזית הקירות בנוף הטבעי הפרשי הגובה יתמכו ע"י קירות תמך מאבן לקט האופיינית לנוף המקומי או בגמר אבן נסורה.
- ז. צמחיה מומלצת לשיקום נופי
1. בחירת סוג הצמחיה תעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים והאופייניים לאזור ומבלי לערב סוגים, שאינם קיימים בחורש וסוגי צמחים זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את הרכב-הצמחיה הטבעי הקיים.
2. קביעת סוג הצמחיה (עצים, שיחים וצמחיית כיסוי) תעשה תוך הקפדה על שימוש בצמחיה חסכנית במים ועמידה בתנאי האקלים המקומי ללא צורך בתוספת השקיה ובטיפול אינטנסיבי לאורך זמן.
- ח. תאורת האתר
תכנית הבינוי שתצורף לבקשה להיתר בניה באתר תכלול תכנון תאורת האתר במוקדי הפעילות בלבד ותופנה כלפי פנים, על מנת למזער השפעותיה על הסובב הטבעי.

6.4 תשתיות

תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו ככל הניתן תת קרקעיות, בכפוף לאישור רשות העתיקות.

- א. מים
תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית או כל מקור אחר שיאושר על ידי הרשות הרלוונטית.
- ב. ביוב
תנאי להוצאת היתר בניה לשרותים באתר יהיה הצגת תכנית ביוב או סימון מערכת קיימת הכוללת התחברות לפתרון קצה או פתרון מקומי, מאושר ע"י הרשות הרלוונטית.
- ג. ניקוז
הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית ולפי הוראות סעיף 6.6 שלהלן, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. הידרנטים
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. תקשורת
מערכת קוי התיקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות חברות התקשורת.
- ו. מקלטים / מרחב מוגן
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בתחום המגרש הכלול בבקשה להיתר או בתחום תכנית זו, בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ז. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל 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.

2. תחנות השנאה

- א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
- ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- ג. 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.

3. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	מציר הקו	
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 אווירי 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
בתיאום עם חברת חשמל		כבלי חשמל מתח עליון
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.

בתוכנית 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)

6.5 חניה

החניה תהיה בתחום תא שטח מס' 1, ובהתאם להיקף החניות שאושר בנספח התנועה המצורף לתכנית זו.

6.6 הוראות ניקוז משמר נגר

- א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7 חומרי חפירה ומילוי

- א. 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:
- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר – לפני הוצאת ההיתר.
 - 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).
 - 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.
 - חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכול להוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ב. חציבה ומילוי
- היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
 - 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.

6.8 עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.9 עצים קיימים/בוגרים

עצים בוגרים יחודיים הקיימים בתחום התכנית ישולבו, ככל הניתן, בפיתוח השטח ויסומנו בתכנית הבינוי ובבקשה/ות להיתר/י בניה שיוגשו. הוצאת היתר בניה תותנה בהכנת נספח נוף הכולל עצים בוגרים/יחודיים בהתאם להנחיות פקיד היערות וקבלת אישורו.

6.10 היטל השבחה

היטל השבחה, באם יחול, יוטל עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.11 תנאים למתן היתר בניה

א. תנאי להיתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

ב. לא ינתנו היתרי בניה למבנים מכח תכנית זו, אלא לאחר שתאושר תכנית מפורטת/בקשה להיתר בניה לתשתיות מים וביוב ע"י משרד הבריאות. איכלוס המבנים הנ"ל יותנה בביצוע תשתיות מים וביוב בהתאם לתכנית מאושרת כנ"ל בפועל. עבודות הביוב יכללו גם שידרוג תחנת שאיבה לביוב בשמורת טבע בניאס, אליה מחוברים שפכי האתר.

6.12 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים וחניה) יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.13 חלוקה ורישום

א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.

ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.14 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.15 מבנים להריסה

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו 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. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6.16 מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
 - מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:
- מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
 - מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.
 - ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
 - 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.

6.17 עודפי חפירה ופסולת בנין

- היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
- גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.18 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

- קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>  סגן נשיא מועצה אזורית גולן </p>		שם: גולן גולן תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: 8.8.17 מספר תאגיד: 500302062	חתימה: גולן גולן חתימה: מועצה אזורית גולן תאגיד/שם רשות מקומית: המועצה הדתית הדרוזית העליונה בישראל	המועצה הדתית הדרוזית העליונה בישראל	
תאריך: 8.8.17 מספר תאגיד: 500302062		שם: אריאל פרוינד תאגיד: יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים	עורך התוכנית
תאריך: 8.8.17 מספר תאגיד: 512414947		חתימה: יצחק פרוינד חתימה: יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים תאגיד: יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים	
<p>  סגן נשיא מועצה אזורית גולן </p>		שם: גולן גולן תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: 8.8.17 מספר תאגיד: 500302062	חתימה: גולן גולן חתימה: מועצה אזורית גולן תאגיד/שם רשות מקומית: המועצה הדתית הדרוזית העליונה בישראל	המועצה הדתית הדרוזית העליונה בישראל	
תאריך: 8.8.17 מספר תאגיד: 500302062	שם: בעל עניין בקרקע תאגיד: מדינת ישראל	חתימה:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימה:	חתימה:	

מספרנו: 45/D/284