

27.11.03

אישור

אנן ס.ל
25.1.04

תקנונים 5 / קדמת צבי- מגורים 97
תאריך: אוגוסט 2003.

מועצה אזורית גולן
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה גולן

תכנית מס' 10306/23-13
הוצעה הסקומית בשיבה

מס' 960045 מיום 13-7-97 החליטה
להמליץ על מתן חוק התכנה הנקובה בעיה

מנהל תכנון
ראש ועדה

מחוז הצפון
נפה: גולן
מרחב תכנון מקומי: גולן
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גולן
המקום: קדמת צבי

שם התכנית: קדמת צבי- מגורים 97
תכנית מספר: ג/ 10306
שינוי לתכנית מספר ג/ 5287 המאושרת.

10306/23-13
הודעה על אישור תכנית מס' 10306/23-13
פורסמה בלוקט המרסומים מס' 5296
מיום 29.2.04

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 10306/23-13
ועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
כיום 28/4/99 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים
מחוז הצפון - נצרת עילית
18-01-2004
תיק מס' _____

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

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**(1.1) שם התכנית:**

קדמת צבי – מגורים 97 תכנית מספר ג/ 10306 המהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 5287 המאושרת.

(1.2) מקום התכנית:

קדמת צבי

נ.צ. מרכזי: מזרח: 265200 צפון: 270650

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקה
201000	-	2

(1.3) שטח התכנית: 25.4 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.

תאריך מדידה: אוגוסט 2003.

(1.4) בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.

יזם ומגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון- רח' ירושלים 43 צפת. טל: 04-6972903.

עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.נ חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 – מספר רשיון: 17408.

(1.5) יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 5287 המאושרת, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

(1.6) מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 – מסמך מחייב.

(1.7) תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
07.1997	הכנה
09.97	עדכון 1
10.97	עדכון 2
8.980	עדכון 3
07.99	עדכון 4
08.03	עדכון 5

(1.8) הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

גבול תכנית	- קו כחול.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו.
שטח מגורים ג'	- השטח הצבוע כתום בתשריט.
שטח ציבורי פתוח	- השטח הצבוע ירוק בהיר בתשריט.
דרך וחניה מוצעת	- השטח הצבוע אדום בתשריט.
דרך קיימת	- השטח הצבוע חום בתשריט.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	בדרך מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
גבול גוש רשום	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף עיגול בתוכה.
גבול ומספר מגרש מוצע	- בקו מלא ומספר בתוכה.
קו בנין	- קו מקווקו בצבע שחור בתשריט.

1.10 טבלת שטחים :

מזב מוצע		מזב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
47.2%	12.0	79.9%	20.3	שטח מגורים ג'
27.2%	6.9	6.3%	1.6	שטח ציבורי פתוח
11.8%	3.0	-	-	דרך וחניה מוצעת
13.8%	3.5	13.8%	3.5	דרך קיימת
100.0%	25.4 ד'	100.0%	25.4 ד'	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית :**

- 2.1.1 שינוי יעוד שטח תשע נחלות ל- 24 מגרשי בניה למגורים.
 2.1.2 חלוקת השטח למגורים (הנחלות) למגרשי בניה.
 2.1.3 קביעת נפח ואופי הבינוי, זכויות ומגבלות בניה כדי לאפשר מתן היתרי בניה.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
24	7200	שטח מגורים ג'

פרק 3 : הוראות התכנית.**3.1 רשימת התכליות והשימושים :**

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 שטח מגורים ג' :

השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש לבניית בניני מגורים חד משפחתיים הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

- 3.1.1 בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.
 3.1.2 הגובה המרבי הכולל ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.
 בגגות משופעים : עד קו הרכס העליון - 9.0 מ'. שיפוע הגג לא יעלה על 50% .
 בגגות שטוחים : עד קצה מעקה הגג העליון - 8.0 מ'.
 גובה המסד לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני קרקע טבעית.

3.1.2 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע ירוק בהיר ישמש כשטח ציבורי פתוח ושבילים למעבר. לא תותר כל בניה בשטח זה מלבד מתקני תשתית, מתקני משחק לילדים וריהוט רחוב.

3.1.3 דרכים:

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך וחניה מוצעת, השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך קיימת. דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

קוי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
קדמי	אחורי	צדדי		
5	5	3	480 מ"ר חד משפחתי	שטח מגורים ג'

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)
סה"כ בניה אחוז/מ"ר	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
350 מ"ר	50%	50 מ"ר	300 מ"ר	*	350 מ"ר	שטח מגורים ג'

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יותאם למפלס הדרך.

סה"כ יח' דיור בשטח התכנית	מספר יח' במגרש סה"כ	צפיפות נטו מס' יח' לדונם	גובה בניה מכסימלי		שם האזור (שימושים עיקריים)
			במטרים	מס' קומות	
24 יח'	1	2	9 מ' גג משופע	2	שטח מגורים ג'

3.3 הוראות נוספות:**3.3.1 מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.2 ניקוז:

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

3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:

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

3.3.5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.6. 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.7. תקנות כלליות:

על מנת לאפשר פיתוח נאות של השכונה יהיה מסמכותה וחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה בתכנון וביצוע הסעיפים הבאים:

- א. השלמת הבניה על פי תכנית ההיתר המאושרת.
- ב. אנטנות, דוודים, קולטי שמש, וארובות יוצבו כך שישתלבו במבנה הגג בפתרון תכנוני לשביעות רצון הועדה.
- ג. צנרת מים, בויב וחשמל לא יעברו על קירות החזיתות הקדמיות של המבנה.
- ד. ינתן פתרון לניקוז מי הגשם בחלקה.
- ה. כל יחידת מגורים תסומן בשילוט מואר לזיהוי הכתובת.
- ו. ציפוי קירות החוץ יסומן על גבי הבקשה להיתר בניה.
- ז. תאסר הצבת שלטים בחזית המגרש או על גבי המבנה שלא באישור הועדה.
- ט. לא תנתן תעודת גמר למבנה אלא אם סיימו את עבודות הפיתוח וסולקה כל פסולת הבניין וההתקנות הזמניות לצרכי בניה.

3.3.8. מחסנים:

תותר בנית מחסנים בקומת קרקע בלבד בתנאים הבאים:

- א. המחסן יבנה כחלק מהבנין.
- ב. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.
- ג. במידה ויבנה מחסן לא תותר בנית מרתף.
- ד. שטח המחסן יכלל בשטחי השרות שבאחוזי הבניה.

3.3.9. עבודות פיתוח:

תוגש תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים אשר תכלול שבילים להלכי רגל, חניות, פרטי רהוט חוץ, גופי תאורה, סככות אוטובוס, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה, וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח. לא ינתן היתר בניה בשטחים הציבוריים או ללא הגשת תכנית פיתוח כאמור, לשביעות הועדה ובהנחית מחלקת מהנדס המועצה.

3.3.10. תאורת חוץ:

תאורת הרחובות, הככרות, השדרות ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים יבוצעו ע"פ תכניות הפיתוח ויאושרו ע"י מהנדס המועצה.

3.4 הוראות כלליות

3.4.1 תנאים לביצוע התוכנית:

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

3.4.2 חלוקה:

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
 ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
 ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.3 הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.4.4 רישום:

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

3.4.5 היטל השבחה:

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

3.4.6 **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.7 **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.8 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות

3.4.9 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 קוי 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.

3.4.10 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

אין לנו השפעה על תוכנית התכנית. בתנאי שיש תוקף מתואמת עם
 השטח המיועד להקמתה.
 הוועדה תמנה את המהנדס הנבחר או אדם אחר בשם המועמד כל עוד לא
 הודעה מפורשת וכתם ענינו הסכם מתאים כענינו. חתימתנו זו באה
 לטעון הסבר ולענין נוסף. בזה בי אס נושא ארץ ו...
 בין השאר, כלים מתכננת או מספקת...
 הודעה בענין הסכם האמור...
 הכרזתו עליו מי שרכש נאמנו על כל זכויות אלו...
 כל זכות אחרת העומדת לנו עומ הסכם האמור...
 חתימתנו...
 משרד מקרקעי ישראל
 יומנו הצפון

15/1/04 תאריך

זם ומגיש התוכנית: משרד הבינוי והשיכון - צפת.

מועצה אזורית גולן

עורך התוכנית: אבישי טאוב-כורזים. תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.


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