

22.11.04 א.י.ק.ר ע"מ, 015

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

תכנית מס' 11120/ג
 הועדה המקומית בישיבה

מס' 98003 מיום 27.12.98 ההליטה
 להמליץ על מתן תוקף לתכנית

מנהלס הועדה
 מ"ר הועדה

-1-

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: גולן
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גולן
שם ישוב: חד נס

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מספר ג/11120 - הרחבת חד נס, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/5205, ג/6145, ג/8677, ג/8818, ג/במ/100, ג/8585 המאושרות ו-ג/10096 המופקדת.

1.2 מקום התוכנית: חד נס.

נ.צ. מרכזי.	מזרח: 260.000	צפון: 760.000
-------------	---------------	---------------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
201000	-	3,4,33

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית הינו כ- 595.18 דונם, מדוד גרפית. תאריך המדידה: 8.11.97. עדכון: 11.10.04.

שם המודד: מיכאל סנה. כתובת: רח' ד"ר בירם 28/3, חיפה. טלפון: 04/8253160.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

יזם התוכנית:

החסתדרות הציונית העולמית. החטיבה להתיישבות, חבל הגולן. ת.ד. 84, קצרין. 12900. טלפון: 04/6859220. פקס: 04/6859226.

מגיש התוכנית:

החסתדרות הציונית העולמית. החטיבה להתיישבות, חבל הגולן. ת.ד. 84, קצרין. 12900. טלפון: 04/6859220. פקס: 04/6859226.

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.

מס' רישון: אדרי רוזה דיאמנט: 36648.
אדרי רודי ברגר: 36069.

1.5 יחס לתכנית אחרת:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.

הייעוץ על אישור תוכנית מס' 11120/ג
 טו"מ מס' 5359
 תאריך: 12.1.05

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח. הגדרה עפ"י תשריט התוכנית סביבתיות: אין מגבלות.

תמ"א 3: קו הבניין מדרך אזורית מס' 918 הנו 80 מ' מהציר. במסגרת מטרות התכנית, מבוקשת חקלה בקו בנין זה מ- 80 מ' מהציר ל- 60 מ' מהציר.

ת.מ.מ. 2, שינוי מס' 3 - יעוד קרקע: שטח חקלאי.

תכנית מפורטות מקומיות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/5205, ג/6145, ג/במ/100, ג/8677, ג/8818 המאושרות ו-ג/10096 המופקדת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1:2,500 - מסמך מחייב.
- ג. מפת ארצה קצ"א מס' 2500 א'

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
12.1998	
3.2001	עדכון 1
8.2001	עדכון 2
7.2002	עדכון 3
10.2002	עדכון 4
9.2004	עדכון 5

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- אזור מגורים א' - כתום ביניים
- אזור מגורים - כתום כהה
- אזור מגורים (לפי ג/5205) - כתום בהיר
- דרך מוצעת - אדום
- דרך מאושרת - חום
- שטח ציבורי פתוח - ירוק
- שטח למבני ציבור - חום מותחם חום
- אזור מלונאות ונופש - צהוב מותחם חום
- מסחר משולב בתיירות - פסים צהובים באלכסון על רקע אפור
- אזור מלאכה - סגול מותחם סגול
- שטח חקלאי - פסים באלכסון בירוק
- שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם ירוק
- שטח ספורט - ירוק מותחם חום
- שטח למבני חינוך - כתום מותחם כתום
- דרך להולכי רגל/משולבת - ירוק/אדום לסירוגין באלכסון
- גבול גוש - קו ירוק מלא עם משולשים הפוכים
- גבול חלקה - קו ירוק מלא
- מספר חלקה - מספר ירוק
- גבול מגרש - קו שחור מלא
- מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול
- גבול תכנית קיימת - קו כחול מקווקו
- גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
- דרך לביטול - קווים אדומים באלכסון
- מבנה להריסה - צהוב
- גבול שמורת טבע - קו ירוק עם קווים קצרים בניצב
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (בדרך ארצית, מציר הרצועה)
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
- יער עפ"י תמ"א 22 - משבצות ירוקות
- שטח לשימור חזותי על פי תמ"מ 3/2 - קווים שחורים דקים אופקיים
- גבול שטח משאבי טבע עפ"י תמ"א 31 - קו חום עם קווים קצרים בניצב
- ציר דרך ארצית - קו ונקודה באדום
- קו בנין מציר דרך ארצית - קו אדום מקווקו
- שמורת טבע עפ"י תמ"מ 3/2 - משבצות ירוקות באלכסון על רקע ירוק
- גן לאומי מוצע עפ"י תמ"א 8 - צהוב מותחם בקו שחור מקווקו
- דרך אזורית קיימת עפ"י תמ"א 3 - שני קווים שחורים עבים
- דרך ראשית קיימת עפ"י תמ"א 3 - שני קווים שחורים עבים מאד

1.10 טבלת שטחים:

שטח מוצע ב-%	שטח מוצע בדונמים	שטח קיים ב-%	שטח קיים בדונמים	שם האזור
26.43	157.33	-	-	שם האזור
0.08	0.48	1.85	10.98	אזור מגורים א'
6.91	41.10	-	-	אזור מגורים
12.66	75.37	14.25	84.83	דרך מוצעת
38.30	227.93	13.24	78.82	דרך מאושרת
4.63	27.53	1.76	10.45	שטח ציבורי פתוח
4.02	23.93	7.33	43.61	שטח למבני ציבור
6.97	41.51	-	-	אזור מלונאות ונופש
-	-	5.07	30.20	מסחר משולב בתעודות
-	-	54.13	322.14	אזור מלאכה
-	-	0.20	1.21	שטח חקלאי
-	-	1.56	9.30	שטח פרטי פתוח
-	-	0.52	3.10	שטח ספורט
-	-	0.09	0.54	שטח למבני חינוך
100.00	595.18	100.00	595.18	דרך לחוללי רגל/משולבת סך/כ'

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הרחבת חד נס ב-139 יחידות דיור (161 פחות 22 יח"ד מאושרות לביטול), הרחבת השטח למבני ציבור, פיצול של האזור לתיירות ונופש המאושר, מתן אפשרות להקים יחידות לאירוח כפרי במגרשים המיועדים למגורים א', ניצול היתרון המיקומי של הישוב לפיתוח מיזמים לרווחת המטיילים באזור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- הרחבה ותכנון מחדש של הישוב ע"י שינוי יעוד קרקע.
- בקשה להקלה בקו בנין בדרך אזורית מסי 918 מ-80 מ' מהציר ל-60 מ' מהציר.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	סה"כ שטח שירות מוצע במ"ר	מספר יח"ד	מספר יח' אירוח	מספר יח' אכסון
מגורים א'	62,932	7,867	160	320	-
מגורים	*	*	1	-	-
מבני ציבור	11,012	2,753	-	-	-
מלונאות ונופש	5,504	718	-	-	120
מסחר משולב בתיירות	3,600	400	-	-	-
ציבורי פתוח	250	-	-	-	-
דרך	60	-	-	-	-

* עפ"י תוכנית ג/במ/100 המאושרת.

נתונים כמותיים נוספים:

א. מספר יח"ד מאושרות:

מס' תכנית	תוספת יח"ד	ביטול יח"ד מג/5205	ביטול יח"ד מג/100	סה"כ תוספת יח"ד
ג/5205	154	-	-	154
ג/במ/100	39	28	-	11
ג/10096	77	32	9	36
סה"כ יח"ד	-	-	-	201

ב. מספר יח"ד מוצעות: 161 יח"ד מוצעות, בהפחתת 1 יח"ד מתוך תוכנית ג/במ/100, 21 יח"ד מתוך תוכנית ג/10096 המיועדות לביטול = 139 יח"ד נוספות.

ג. סה"כ יח"ד בישוב (מאושרות+מוצעות): 340 יח"ד.

- ד. מספר יחידות אירוח בתכנית: 320 יח' אירוח באזור מגורים א'.
- ה. מספר יחידות אכסון בתכנית: 120 יח' אכסון באזור מלונאות ונופש.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. מגורים א': נועד להקמת יחידות מגורים אחת למגרש, מבני עזר כגון מחסן או מבנה לחניית רכב פרטי, ו-2 יחידות לאירוח כפרי או לחילופין מיזם תיירותי בקנה מידה ביתי. במידה וזכויות הבניה לצורכי תיירות לא יישמשו לאכסון אלא לעיסוק ביתי, הגודל המקסימלי לבניית העיסוק יוגבל ל- 50 מ"ר וסוג העיסוק יאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, עפ"י הנחיות סביבתיות פרטניות לצורך מניעת מטרדים למגורים הסמוכים.
בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. שטחו של מבנה העזר ושל ממ"ד ייחשבו כשטחי שירות.
הקמתן של היחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של היחידות לאירוח כפרי ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד מגורים א' לשימושים עיקריים ופטרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בניה. כל יחידת אירוח תכלול שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. סה"כ יחידות לאירוח כפרי באזור מגורים א' : 320.
ניתן לנייד יחידות אירוח ממגרש למגרש ובתנאי שסה"כ מספר יחידות האירוח לא יעלה על 320 בתוכנית כולה, כל זאת לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית בעת מתן היתרי בניה.
3. מגורים: התכליות באזור זה יהיו על פי תוכנית מס' ג/במ/100 המאושרת.
4. ציבורי פתוח: אזור זה נועד לגינות, גנים, חורשות, מתקני משחק לילדים, מתקני תשתית-כולל מבני תחנות טרנספורמציה-, שבילים להולכי רגל, דרכי בטחון, טיילות ומתקני נופש בחיק הטבע.
5. מבני ציבור: אזור זה נועד למוסדות מקומיים, שירותים קהילתיים, מוסדות בריאות, דת, תרבות, חינוך, מתקני ספורט, מתקני משחק לילדים, מועדונים חברתיים, מתקני תשתית-כולל מבני תחנות טרנספורמציה- ושבילים להולכי רגל.
מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורטים מעלה במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני. היתרי בניה יוצאו על פי תכניות חלוקה ובינוי שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
6. מלונאות ונופש: אזור זה נועד להקמת כפר נופש על מתקניו, אשר יכלול, בין היתר: 120 יחידות אכסון, מבנה כניסה וקבלה, משרד, חדרי פעילות, מועדון בריאות כולל חדר כושר, מועדון חברתי, חדר אוכל, בר, מזנון, קפיטריה, מסעדה, שירותים סניטריים ציבוריים, שירותי עובדים, חנויות, מטבח, מכבסה, מחסנים, חדר מכוונות, מתקני ספורט כולל בריכת שחיה ומגרשי ספורט, שטחים ירוקים וחניות. כל המבנים והמתקנים יעמדו בתקנים הפיזיים לתכנון של כפרי נופש שנקבעו ע"י משרד התיירות, התקפים בעת מתן היתר הבניה. היתרי בניה יוצאו על פי תכניות חלוקה ובינוי שתאושרנה ע"י הועדה המקומית ובאישור משרד התיירות.
7. מסחר משולב בתיירות: אזור זה נועד להקמת מבני מסחר, משרדים ומלאכות נקיות בעלות נופך תיירותי. היתרי בניה יוצאו על פי תכניות חלוקה ובינוי שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
תנאי לפיתוח האזור יהיה הגשת תכנית בינוי כוללת לכל השטח. ניתן יהיה לחלק את השטח למגרשי משנה שגודלם לא יפחת מ- 4 דונם.
8. דרכ: נועד למדרכות, שדרות, כבישים, מפרצי חניה לאוטובוסים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, אופניים, נטיעות ציבוריות ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה, פרט לסככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים. קומת הכניסה למבנים תותאם למפלס הכביש המתוכנן.

א. - הוראות והנחיות נוספות:

- אופן ביצועה של התכנית:** כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
 2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורךן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

שמירת על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורךן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להתיר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון והניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
 - ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
 - ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכתם של מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 - ד. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.
- ה. מבני העזר ישולבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.

ב. - תשתיות:

1. **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:**
 - 3.1. תנאים לקבלת היתרי בניה יהיו:
 - א. תחילת ביצוע בפועל של פתרון קצה לסילוק וניצול קולחי הישוב, קרי תחילת עבודות בבניית מאגר משושים ומערכת הפיזור והניצול של הקולחין.
 - ב. חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מינהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.
 - 3.2. תנאי למתן אישור לאכלוס המבנים ומתן טופס 4 לחיבור חשמל: יינתנו רק לאחר שהושלם פתרון הקצה של מאגר המשושים ומערכת הניצול והפיזור.
 - 3.3. על המתכנן להציג לוח מים וחישובי הפחתת עומסים, שיראו את יכולת בריכת החימצון הקיימת לקלוט את הקולחים של כלל הישוב לאורך כל השנה, כאשר במוצאה (לפני ההזרמה למאגר משושים), יגיע לאיכויות המתאימות לדרשות מתכנן מאגר משושים בהתאמה למתקני הטיפול שבו.
 - 3.4. יש לוודא התאמת איכויות המים לניצול, לתקנים ולכל חתך הגידולים הפוטנציאלי, ולקבל את אישורי משרד הבריאות, חשירות החידרולוגי ומינהלת הכנרת לשימוש במים.

עקב סמיכות מתקן הקצה לכנרת, יבוצע ניטור חודשי, לבקרת איכויות המים להשקייה.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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.
3. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. מערכות תת קרקעיות:

רשת קווי בזק ורשת קווי טלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים, כולל חיבורים לבתים. רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חיבור לבתים) יהיו תת קרקעיים. ארונות המונים (פילרים) חשמל ותקשורת יותקנו בתוך גומחות בתוך המגרש ויזכו לפתרון אדריכלי מתאים, מתואם ומאושר עם רשויות החשמל, התקשורת והרשות המקומית. מתקן התאורה יהיה באמצעות עמודי מתכת מגולוון וצבוע לפי בחירת האדריכל. פנסי התאורה יהיו מתאימים ליעוד התאורה. כבלי התאורה יהיו תת קרקעיים. הפעלת התאורה תעשה באמצעות מרכזיות תאורה. תחנות הטראנספורמציה תחנה במבנה בנוי וימוקמו בשטחים המיועדים לש"פ ו/או למבני ציבור לפי התכנית, הכל בתיאום עם חברת החשמל. על היזם לבוא בדברים עם חברת החשמל בקשר לתכנון תחנות הטראנספורמציה הדרושות.

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.

7. סילוק עודפי עפר:

שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

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

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

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

3. רישום:

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

4. **תנאים לביצוע התוכנית:** תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
5. **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. **חניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
7. **ליבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
8. **סידורים לנכים:** קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
9. **שילבי ביצוע:**
- שלב א' יכלול את המגרשים מס' 207-227 ו-366-336.
- שלב ב' יכלול את המגרשים מס' 335-228.
- מעבר משלב א' לשלב ב' יותנה בשיווק של כ- 80% מהמגרשים שבשלב א'.
10. **היתרי בניה:** יש לשלוח למע"צ לבדיקה ואישור תכניות מפורטות של הצמתים, כתנאי להוצאת היתרי בניה.
11. **דרישות צה"ל:** א. לכל אורך שורת המגרשים ולאורך כ- 30 מ' נוספים מכל צד של שורת המגרשים (בשטח שבין שדה המוקשים ובין כביש מע"צ) תיבנה חומה בגובה 2 מ' וברוחב 20 ס"מ, כאשר בסיסה יציקת בטון בקרקע. החומה תיבנה במרחק 4 מ' מגדר שדה המוקשים הקיימת.
ב. בשטח בו לא תיבנה חומה כמפורט בסעיף קטן א' לעיל, תיבנה גדר רשת (עשויה פלדה) או דומה לה, ע"מ למנוע סחף וליצור אבחנה ברורה בין שטח הישוב ושדה המוקשים. גדר זו תיבנה אף היא במרחק 4 מ' מגדר שדה המוקשים הקיימת ובהמשך לחומה, כאמור בסעיף קטן א' לעיל.
ג. תוכשר דרך ברוחב של כ- 4 מ' בין החומה/גדר לגדר שדה המוקשים, אשר תהא פתוחה לתנועת כלי רכב צבאיים בכל עת, ע"מ לאפשר תנועת רכב לאחזקת גדר שדה המוקשים ולטיפול בשדה המוקשים ע"פ הצורך.
ד. העבודות המפורטות בסעיפים א' קטן ו-ג' קטן לעיל יבוצעו טרם ביצוע כל עבודה אחרת על פי תכנית זו או היתר שינתן לפיה. תנאי להוצאת היתר בניה לביצוע כל עבודה אחרת יהיה השלמת העבודות הנ"ל.
ה. היתרי בניה יינתנו בכפוף לאישור מראש ובכתב של נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.
12. **פתרון קצה לביוב:**
א. לא יינתנו היתרי בניה למבנים בתחום התוכנית אלא לאחר אישור סופי של תוכנית ביוב לפתרון קצה של הישוב ע"י ועדת משנה לביוב ולתשתיות.
ב. לא יאוכלסו מבנים (לא יינתן טופס 4) בתחום התוכנית אלא לאחר השלמת ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים והחתחברות אליו.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

ההסתדרות הארצית הענברית
חטיבת התכנון והתשתיות
רח' המלך
אזור תעשייה קצרין
ת.ד. 84 מיקוד 12900
טל' 06-6859222 פקס 06-6859226

מגיש התוכנית:

דאמנט - ברגר
אדריכלות ובינוי ערים

שנה מינא
מודד מוסמן
מס' רישום 804

עורך התוכנית: