

200743

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי - הגולן

תכנית בנין ערים מפורטת מס' ג/5829

- פרק א' :
- התכנית.
1. מחוז : הצפון
 2. גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט המצורף והמהוה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
 3. גושים וחלקות בתחום התכנית : גוש 200000 , לא מחולק.
 4. שטח התכנית : 280 דונם.
 5. מגיש התכנית : חברה "מבני תעשייה" בע"מ, רח' קויפמן 4, תל-אביב. טל. 03-5190808.
 6. יזם התכנית : מועצה אזורית גולן וחב' "מבני תעשייה" בע"מ
 7. עורך התכנית : דוד לסקס, אדריכל, ראש-פינה. ת.ד. 21. טל. 06-937501.
 8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

מנהל מקרקעי ישראל
 תל אביב-יפו
 אגף הנכס
 בנייה ופיתוח
 5829
 9/9/88 20/88
 יחידה 1000
 ראש המועצה האזורית גולן

9. הלות וכפיפות התכנית : התכנית תחול על השטח המוחתם בקו כחול רצוף בתשריט המצורף לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התכנית תהיה כפופה לתכנית מתאר הגולן.

10. מטרות התכנית :
1.10 הגדרת איזור תעשייה לאוכלוסית דרום רמת הגולן. הקצאת שטחים לתעשייה, מלאכה ותעשייה זעירה.

2.10 הגדרת השימושים המותרים בקרקע וקביעת הוראות הבניה באזורים שנקבעו בתכנית, לשם הסדרת השימוש במבנים שיוקמו על פי התכנית.

3.10 קביעת סדרי זמנים לפתוח השטח.

פרק ב' : פירוש מונחים והגדרות.

1. כללי : פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירוש הניתן ב"חוק" - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו והתקנות שנקבעו על פיו במחוז הצפון, אלא אם הוגדרו אחרת בפרק זה.

1.1 הועדה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "גולן".

פרק ג' : חלוקת השטחים הכלולים בתכנית

איזור	שטח כללי דונם	מגרש מס'	הגדרת צבעי המקרא
שטח לשירותים	26.6	1,3,31	אפור
מלאכה ותעשייה זעירה סוג I	21.6	16-22	סגול מוחחס בסגול כהה עם סימון הסוג בספרה רומית I
מלאכה ותעשייה זעירה סוג II	17.2	4-6	סגול מוחחס בסגול כהה עם סימון הסוג בספרה רומית II
מלאכה ותעשייה זעירה סוג III	15.6	8-15	סגול מוחחס בסגול כהה עם סימון הסוג בספרה רומית III
תעשייה	61.3	25-30	סגול
מתקני תברואה	3.7	7	ירוק מוחחס בסגול כהה
פתוח צבורי	90.9	2,23,24 32-35	ירוק
דרכים וחניות	43.1	25	אדום.

פרק ד' : תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.

1. תכליות ושימושים:

לא יישמשו קרקע או בנין הנמצאים באיזור כל שהוא בתשריט אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור התוחם את הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצוע התכנית:

2.1 כוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה שך הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מן השירותים שנימנו לעיל.

2.2 ניתן יהיה לאכלס מבנה כלשהו בשטח התכנית רק לאחר השלמת מערכת הביוב המשרתת אותו מבנה, לפחות בקטע מן המבנה ועד אחרון מתקני הטיפול המשרתים אותו עפ"י דרישות המשרד לאיכות הסביבה.

2.4 הפקעות לצרכי ציבור ייעשו רק על פי התכנית ובהתאם לחוק.

2.5 היטל השבחה יוטל כחוק.

2.6 החניה תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת קומות חניה) התשמ"ג 1983 ועדכוניהן.

חלוקה ואיחוד.

פרק ה'

1.1 השטח הכלול בתכנית יחולק לצרכי רישום בהתאם לחשריט.

1.2 אפשר יהיה להגיש תכניות מפורטות לתיקון או שינוי קטעים בתכנית על מנת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות וכן כדי להגדיל או להקטין את חלקם היחסי של האיזורים.

השינויים בתכניות שינוי מסוג זה ייעשו תוך שמירה על איזון ביחס בין השטחים הפתוחים לשטחים המיועדים לבניה. לגבי כל איזור שתוגש לגביו תכנית חדשה תותר סטייה של עד 15% מן היחס הקיים בתכנית זו לגבי כלל השטח הנכלל בתכנית החדשה.

1.3 לגבי אזורים מסויימים בהתאם למפורט להלן ניתן יהיה לאחד או לחלק מגרשים בעלי ייעוד זהה על פי תכנית חלוקה שתושר ע"י הועדה.

1.3.1 שירותים ומלאכה ותעשייה זעירה II: ניתן יהיה לחלק מגרשים לצורך הקצאת קרקע למספר מפעלים ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת או תכנית בינוי בתנאי ששטח כל אחד מהמגרשים שיווצרו לא יפחת מ-1.7 ד'. תנאי השמוש למגרש המחולק יהיו זהים לאלו של המגרשים הקיימים.

1.3.2 תעשייה: ניתן יהיה לחלק מגרשים לצורך הקצאת קרקע למספר מפעלים ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת או תכנית בינוי בתנאי ששטח כל אחד מהמגרשים שיווצרו לא יפחת מ-3.0 ד'. תנאי השמוש למגרש המחולק יהיו זהים לאלו של המגרשים הקיימים.

1.3.3 מלאכה ותעשייה זעירה III: ניתן יהיה לאחד 2 מגרשים ללא צורך בתכנית מפורטת בתנאי שיאוחדו שני מגרשים שלמים. תנאי השמוש למגרש המאוחד יהיו זהים לאלו של המגרשים הקיימים.

פרק ו' : רשימת התכליות והשימושים

1 כללי :

אופי הבניה באיזור אינו מוגבל ויוכתב ע"י טכנולוגיות בניה מקובלות, להוציא חובת גידור כמפורט להלן בפרק שירותים. לא יותר שימוש בחמרים ארעיים לבניה.

באזורים לשירותים, תעשייה, ומלאכה ותעשייה זעירה סוג II ו-III, ניתן יהיה לבנות יותר ממבנה אחד על מגרש - אולם למטרת מפעל אחד. במקרה והבניה נועדה להיעשות בשלבים, תהיה הועדה רשאית לדרוש הגשת תכנית בינוי כוללת למפעל כולו לפני מתן היתר בניה לשלב הראשון.

2. איזור שירותים

התכליות המותרות באיזור זה תהיינה:

- 2.1.1 תחנות חדלוק: בקשה להקמת תחנת חדלוק באיזור זה תותר בתנאי שתוגש בתכנית בנין עיר מפורטת נפרדת.
- 2.1.2 מסעדות, בתי אוכל וחנויות לציווד לחיירות.
- 2.1.3 כניסות ושטחי חניה.

2. איזור לתעשייה

באיזור זה יותרו לבניה מפעלי תעשייה, תעשייה עתירת ידע, או מבנים לאחסנה. המפעלים יהיו מכל סוג העומד בקריטריונים של איכות הסביבה המוגדרים בפרק ז'.

4. איזור למלאכה ותעשייה זעירה סוג I

3.1 התכליות המותרות באיזור זה תהיינה למפעלים קטנים, עסקים המשלבים ייצור ושווק ובתי מלאכה. ניתן יהיה לבנות 2 מבנים בבעלות אחת על מגרש הגובל ב-2 דרכים.

3.2 מגרשים 16,17,18 יאוכלסו אחרונים בין המגרשים באיזור זה.

5. איזור למלאכה ותעשייה זעירה סוג II

באזור זה יותרו לבניה מבנים למלאכה ותעשייה, תעשייה עתירת ידע



ועסקים המשלבים יילוד ושווק.

6. איזור למלאכה ותעשייה זעירה סוגים III.

באיזור זה יותרו לבניה מבנים למלאכה, תעשייה, תעשייה עתירת יידע או אחסנה כפי שיאושרו ע"י הועדה ההתפתחות העתידה של האיזור. שטח זה יאוכלס לאחר אכלוסו של רוב איזור II.

7. דרכים

בדרכים יותרו לבניה מתקני דרך לרבות מבנה הכביש, גשר, מעביר מים, בני שפה, גדר, עמודי תאורה, רמזור, אי תנועה, תעלה, תחנה לאיסוף והורדת נוסעים, תחנת המתנה לרכב, מעברים עליים ותחתיים להולכי רגל, חניה וכיוצא באלה.

8. שטח ציבורי פתוח

בשטחים אלו לא תותר בניה כל שהיא להוציא מתקני שירות כגון: קוי ביוב, תחנות ממסר, מקלטים, או גנים ציבוריים על מתקניהם לרבות קיוסק.

9. איזור למתקני תברואה

בשטחים אלה לא תותר בניה כל שהיא להוציא מתקני תברואה עפ"י תקנון מפורט ובהתאם לדרישת הועדה.

לוח השימושים והגבלות הבניה:

.11

גובה בניה מכסימלי	אחוזי בניה/שטח מקסימלי							קוי בנין במ'			גודל מגרש מינ' בד'	שם האזור
	מס' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע	שטחי שרות	שמושים עקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
8.00	2	120%	60%	-	120%	-	120%	לפני	3	4	1.7	שרותים
13.50	2	100%	60%	20%	80%	-	100%		3	5	3.0	תעשייה
6.50	1	70%	70%	20%	50%	-	70%		3	0	2.0	מלאכה ותעשייה ז' I
8.00	2	70%	70%	20%	100%	-	120%		3	4	1.7	מלאכה ותעשייה ז' II, III

פרק ז' : הנחיות איכות הסביבה.

פרק זה נערך עפ"י חו"ד המשרד לאיכות הסביבה מ-14.3.91.

א תנאים למתן היתר בניה

(א) היתר בניה להקנת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה מפורטת התואמת את מגבלות הבניה באיזור המוגדר במסגרת התכנית כחוק.

(ב) הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה ורשיון עסק:

- בקשה להיתר ורשיון עסק תומצא לחו"ד מוקדמת של היועץ נסביבתי ברשות המקומית או המשרד לאיכות הסביבה.
- הבקשה תכלול "שאלון השלכות סביבתיות", בו יפורטו חומרי גלם, תהליכי ייצור ומוצרים וכן יפורטו נושאי שפכים תעשייתיים מטרדי רעש, זיהום אויר, חזות, פסולת רעילה, קרינה רדיואקטיבית ואלקטרו מגנטית.
- בכל מקרה בו קיים חשש למפגעים ו/או זיהום סביבתי יוגש ע"י המפעל "תסקיר השפעה על הסביבה".

3. לא תותר הקמת מפעלים מזהמים פרט לאלו אשר קיבלו אישור ממשרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, המועצה המקומית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה, באם קיים באיזור.

ב. מסמכי תכנית הגשה להיתר בניה
מסמכי תכנית הגשה להיתר בניה יכללו:

- (א) ייעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל: שטחי ייצור, מתקני עזר לתעשייה, מתקנים הנדסיים, מבני שרותים ומנהלה וכו'.
- (ב) טבלת מגבלות ואחוזי בניה ואחוז כסוי קרקע בבניה, מספר קומות, גובה, סה"כ שטח בניה, אחוזי בניה מותרים, קוי בנין, חומרי בניה וכו'.
- (ג) מפלסי שטח, דרכים, שטחי חניה, שילוט, גידור ושערים, מקלטים, תאורה ועוד.
- (ד) שלבי ביצוע ולוחות זמנים משוערים.
- (ה) תכנון עקרוני לתשתיות: מים, ביוב, חשמל.
- (ו) תחומים בעלי השפעה סביבתית:
 1. שפכים - איכות השפכים ביציאה מהמפעל תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור למערך הביוב המרכזי של איזור התעשייה ו/או לתנאים הנדרשים ע"פ חוקי העזר לחיבור שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית ו/או להוראות משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה או משרד איכות הסביבה.
 - התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי הטיפול בהם, מתקני קדם טיפול בחצר המפעל, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיים והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה באיזור התעשייה.
2. ניקוז מי גשמים - מערכת הניקוז תהיה מופרדת מקוי איסוף והובלת השפכים: התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הניקוז.
3. פסולת - התכנית תכלול מיקום אתרים ומתקנים בתחום המפעל לאיסוף וסילוק פסולת, דרכי הטיפול וסילוק הפסולת, סוגים וכמויות של פסולות: ביתית, תעשייתית ורעילה.
4. טיפול אקוסטי - מקורות הרעש במפעל ואמצעים להפחתת רעש ממפעל העלול לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו.

5. זיהום אויר - מקורות לפליטת מזהמים לאויר מתחום המפעל ואמצעים למניעת זיהום אויר ועמידה בחקני איכות אויר כפי שנקבעו בחוק.

6. חומרים רעילים - פירוט סוגים וכמויות, תנאי אכסון (לחמרי גלם), שיטות טיפול וסילוק לפסולות רעילות ואמצעים למניעת זיהום סביבה.

7. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרו מגנטית - מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.

ג. ביוב
יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית בהתאם לתקנות התברואה המתאימות. הועדה רשאית לדרוש הקמת מתקני טיהור שפכים בתחום המגרשים במידה ולדעת מהנדס הועדה עלולים השפכים לזהם את מערכת הביוב המרכזית

לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני אישור נספת הביוב של התכנית ע"י משרד הבריאות.

פרק ח' : שירותים.

1. אספקת מים, ביוב ואיסוף אשפה יהיו על פי הנחיות משרד הבריאות ובהסכמתו.

2. מתקני חשמל:

2.1 מרחקי הבניה מקוי חשמל עיליים יהיו לפי הטבלה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג הקו
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.75 מ'	5.00 מ' 6.25 מ'	ב. קו חשמל מתח גבה 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
12.50 מ' 18.50 מ'	9.00 מ' 12.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110-150 ק"ו בשטח בנוי בשטח פתוח

2.2 אין להתיר בנית מבנים מעל או במרחק קטן מ-2 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים. יש להרחיק מקלטים מוצעים על פי תנאים אלו מכבלי חשמל תת קרקעיים. אין לחפור מעל או מתחת קוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

2.3 בנוסף לאמור לעיל תחול ההגבלה הבאה על בנית מתקני דלק עבור תחנת דלק באיזור שירותי הדרך: המרחק האפקי המינימלי מקצה פתח מילוי, פתח אוורור או מרכז משאבות דלק אל קו מתח גבוה לא יפחת מ-9 מ'.

3. גידור:

כל המגרשים הכלולים בשטח התכנית יגודרו לאורך גבול חצרות עם דרכים או שטחים ציבוריים בגדר חיה בגובה 2.0 מ' או גדר אטומה דקורטיבית. מטיפוס אחיד. חמר הבניה של הגדר האטומה יהיה בטון או פח מגולבן וצבוע. הגידור יהיה באחריות מבצע הבניה.

חתימות ואישורים:

פרק ט'

חברת "הבני העשיה" בע"מ
ת.ד. 21 י"ד יבנה
067-37501

חברת "הבני העשיה" בע"מ

חתימת עורך הבקשה

חתימת מגיש ויזם התכנית

החתימה והאישור יבוצעו על ידי
המגיש ויזם התכנית, או על ידי
אדם אחר, אשר ימנה המגיש ויזם
התכנית, ויחשבו כחתימתו ואישורו
של המגיש ויזם התכנית.

חתימת בעל הקרקע

הערות הועדה:

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 5829

הודעה המחויבת לתכנון לבניה החליטה
ביום 21.2.96 לאשר את התכנית.

el

מנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחייבת

הודעה על אישור תכנית מס. 5829

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4439

מיום 1.9.96 (תש"ל) חלק 446