

200/37

מחוז הציפן

מרחב מכנון מקומי - גולן

תכנית מפורטת מספר 7765/ג

מיום 10 בנר

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

הכנית מפורטת מס' 7765
 היעדה המקומית בישיבה

מס' זימן החליטה
 להתמקד על מתן גוקף התכנית הנקובה לעיל

ד"ר דאש המועצה אזורית גולן
 ק"ר הרשדה
 מהנדס הרשדה

אפריל 1992

1993 אראר

אוגוסט 1994

מחוז הצפון

מרחב מכנון מקומי - גולן

פרק א' - התוכנית

1. המקום - מושב כנף
2. גבול התוכנית - כמותתם וקו בחול בתשריט.
3. שם וחלות התוכנית - מבנית מפורסת מס' ג/7765 של מושב כנף ותחול על כל השטח המסומן בקו בחול בתשריט.
4. התשריט - התשריט בקנ"מ 1:2500 המצורף לתוכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. יוזמי התוכנית - החטיבה להתיישבות של הרסתדרות הציונית חבל הגולן, רח' הפלמ"ח 12, צפת.
6. שטח התוכנית - כ-500.0 דונם.
7. מתכנן התוכנית - הרסתדרות הציונית, החטיבה להתיישבות, חבל הגולן, רח' הפלמ"ח 12, צפת, אדריכל רודי ברגר
8. מוצעי התוכנית - חבל הגולן של החטיבה להתיישבות.
9. בעל הנכס - מנהל מקרקעי ישראל, קריית הממשלה, נצרת עלית
10. מטרת התוכנית - א. שינוי והגדלת התכנית המפורסת של מושב כנף.
ב. קביעת איזורים ועמדות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית.
ג. התווית רשת הדרכים למנהן וסיווגן
ד. קביעת הוראות בניה המסדירות בניני משק ומלאכה מתוכננים.
ה. קביעת הנחיות פיתוח המשתית בנוגע הביוו, הניקוז, מים וחשמל.

11. כפירות ויחס לתוכניות אחרות - תוכנית זו כפופה לתוכנית ממאר מחוזית של רמת-הגולן, במידה ותהיה סתירה בין הוראות תוכנית ממאר המחוזית ובין הוראות תוכנית זו יכריעו הוראות תוכנית זו. הסכך זו כפופה ליהודיות 6540/כמזעים חקלאיים.

פרק ב' - פירוט מונחים והגדרות

1. כללי - פירוט המונחים בתוכנית זו יהיה לפי הפירושים הניתנים ב"חוק" אלא אם הגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.

2. הגדרות ופירוט מונחים

"החוק" - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על-תקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית המוצעת וסימונם.

אזור	סימון בתשריט	דונם	השטח ב-%
כרמי פתוח	ירוק	35.5	7.1
אזור מלאכה	סגול מותחם בסגול כהה	28.6	4.1
מבני מסק	פסים ירוקים ובתומים	397.4	79.5
אזור מגורים נעמיד	פסים בתומים	30.0	6.0
דרכים וחניות	אדום	16.5	3.3
גבול גבנית 6146	כחול מקרוקו	-	-
	סה"כ השטח	500.0	100%

מס' דרך דע צליון
של דזטה

חוצע דרך דע תליון
של דזטה

קו עץ דעיים
אכיליטיים
של דזטה

קו שחור קו חלקה
מלב מופעת

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב

הערות	מס' יח' במגרש סה"כ	צפיפות נסר מספר יחידות למגרש	בניה במספרים	גובה מספר קומות	שטח בניה מקסימלי				אחוזי בניה		קו בנין	גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור ושימושים עיקריים
					סה"כ	לכיסוי הקרקע	שימושים שחיי עיקריים שרות	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדשי אחורי			
אסורה כל בניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	פרטי פתוח
	-	-	8	1	40%	40%	2%	38%	-	40%	על פי תשריט	5 מסר מסנ"פ מאושר ממערב	מלאכה
	-	-	7	1	50%	50%	2%	48%	-	50%	על פי תשריט	5 מ' 5 מ'	מבני מסק
הכל על פי תכנית מפורטת שתוגש לאישור הועדות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מגורים נעזי
אסורה כל בניה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך

רשימת תכליות ושימושים

- א. אזור מלאכה - מותר להקים באזור זה מבני מלאכה בלתי מזדמנת כל נקשה להיתר בניה בתחום התכנית תאושך אך ורק לאחר קבלת אישור של איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ב. מבני מסק - מותר להקים באזור זה מבני מסק חקלאיים כגון: רפתות, דירים, לולים, חצמות וכן מחסנים מישקיים. *מלבד היחידות ענייה יולעם עדיקשת יכנית עיני לככס איגוד מעני המטק רחוקים להוראות 6540.*
- ג. איזור מגורים נעזי - מותר יהיה להקים באזור זה מבני מגורים על פי תנאים שיקבעו בתכנית מפורטת.
- ד. פרטי פתוח - יותרו באזור זה נסיעות, גנים, וחופים, שטחים לדרכי ניקוז, מקנים הנדסיים ודרכי גישה.

1. סימום בקרקעות ובבנינים

- לא יסמנו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן במשריש לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקעו או הבנין.

2. מוכנים מפורטת

- א. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתוכנית מפורטת מאושרת זאת.

ב. לגבי כל איזור התכנון ייקבעו התנאים ויונסחו הסיודורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות, הנחת קווי חשמל, מים, גז וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

פרק ה' - שונות

1. גיון

- הגיון יהיה על פי דרישות ואישור הרשויות המוסמכות, ובתאום עם מנהלת הכנת והמשרד לאיכות הסביבה.

2. ניקוז

- הניקוז יתוכנן ויוצע לשביעות רצון של מנהלת הכנת, והמשרד לאיכות הסביבה ורשות הניקוז.

3. מים

- מי השתיה יסופקו בקווי צינורות בהתאם לדרישות הרשויות הנוגעות בדבר, כך שתובטח איכות המים מבחינה בריאותית כימית ובקטרילוגית.

4. היסל השבחה

- היסל השבחה ייגבה על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

5. הבניה בקרבת קווי חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק מצבו ממחל לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

מרחק מתח נמוך 2 מטרים

קו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מטרים

קו מתח עליון עד 110 ק"ו 8 מטרים

מקו מתח עליון 150 ק"ו 10 מטר

ג. אין לננות בנינים מעל לכנלי חסל
ת-קרקעיים ולא שרחק הקטן מ-2
מטר מכנלים אלה.

6. הפקעה

השחים הציועדים לצרכי צינוור יופקעו
על ידי הועדה המקומית בהמאם לחוק
המכנון והנניה משכ"ה - 1965.

7. חלוקה

א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם
מזהרים עם גבולות האזורים והדרכיים
הנובעים ממכנית אז בשלים.

ג. יצירת החלקות החדשות תהיה בהמאם
לגבולות היעודים המוצעים במכנית.

החלטה אהיה על תקנות החכנון והענייה (התקנת מקומות חניה)
התעש"א - 1983, על ציכועיהן ועיניויהן, ועתה המכרש.

8. חניה

פרק ו' - הוראות בנושא איכות הסביבה באזור מלאכה

א. שמושים מותרים

בתחום המוכנית יותרו השמושים, בתנאי
שיעמדו בדרישות מיכנוניות וטכנולוגיות
המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים
ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.
להלן הגדרות הכלולות בפרק זה:

מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה
גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות
הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים
ותחתיים), והעלולים לחרוג מן ההוראות
של דיני איכות הסביבה או עלולים להיות
מסרד או מפגע לצינוור ולסביבה או
להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או
העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או
להוות מפגע חזותי.
הגדרת מצב למפגע סביבתי תעשה בהמאם
לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת
לנושא איכות הסביבה.

רשות מוסמכת מוכינה סביבתי: המשרד
לאיכות הסביבה או יחידה סביבתיית
מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.

ג. כל מפעל שיקבש היתר בניה ו/או רשיון
יצטרך לעמוד בתקני פליטה, הן לאוויר
והן למים, שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד
לאיכות הסביבה.

א. הוראות כלליות

כל שמוש קרקע, וכל פעילות יחוייבו
לעמוד בתנאים הבאים:

1. ניקוז ומיעול: השתלבות במערכת הניקוז
השבועי תוך קיום הפרדה מלאה במערכת
השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום
קרקע, מים עיליים ותחמיים.

2. ניונו: באמצעות מתקן ניונו מרכזי ובמנאי
שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת
האזורית. איכות השפכים הצומרים לחבור
למערכת הניונו והרכזית יהיו בהתאם
למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר
לזוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי
מעשיה למערכת הניונו) תשמ"ב - 1981
(לפי דרישת רשות מוסמכת) ו/או בהתאם
למפורט בסעיף 43 לחוק רישו עסקים
התשכ"ח 1968 (תנאים מיוחדים למלאכות
ומעשיות המרחיקות מי פסולת לניונו או
תעול). קדם טיפול של שפכים שאינם
תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל,
ייעשה במקנים שיוקמו בתחום המגורשים
(ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם
למערכת והרכזית. כל האסור לעיל תוך
מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים,
נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת
הניקוז ו/או אל מי תהום.

3. פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת
שימנעו היווצרות דיחוח, מפגעי תברואה
ומכשעים חזותיים, או סיכונים
בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת
ימצאו בתחומי המגורשים או בהתאם למערך
איסוף איזורי, שתקבע רשות מוסמכת,
ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם
לכל דין.

4. פסולת חומרים מסוכנים: טיפול וסילוק
בהתאם לתקנות רשוי עסקים (סילוק פסולת
חומרים מסוכנים) התשנ"א - 1990.

5. חומרים רעילים ומסוכנים: האחסנה,
הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע
סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם
לאסור בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג
(1993) וההוראות של המשרד לאיכות
הסביבה.

6. רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום
ל"רעש בלתי סביר" (כוגדרתו בחוק)
יודש מבנון אקוסטי ונוהלי הפעלה
שיבטיחו עמידה במצלטי רעש הצומרים
כדין.

7. איכות אוויר: חידוש התקנת אמצעים
מכנוניים ומכנולוגיים הסובים ביותר
למניעת פליטה לאויר של מזדבנים וריחות
מכל מקור שהוא ועמידה בתקני פליטה
הנדרשים אשר יעודכנו מעת לעת.

3. הערכת השפעות סביבתיות - למתן התרי בנייה
א. כל מפעל המבקש להכנס לאזור יגיש לרשות
המוסמכת מבחינה סביבתית ולועדה
המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות
של המפעל.

ב. כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרוש על
סמך מצדאי השאלון הבנת מסקיר השפעה על
הסביבה בהתאם לתקנות המכונן והבניה
(מסקירי השפעה על הסביבה) המסמ"ב -
1982.

ג. המפעל יגיש את המסקיר לגופים הנ"ל,
הסכמתם למתן היתר ותנאיהם למתן
ההיתר, ינתנו לאחר בדיקת המסקיר
ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובדיקת
השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה
סביבתית.

4. התרי הבניה יכלול בין היתר את הפרטים
הבאים:

א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום
המפעל: שטחי יצור ומתקנים בתוך מבנים
סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות
אנרגיה, מים, שפכים ומערך הפסולת,
מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה
ופתוחה) טעינה ופריקה גישה לחנייה
ושטחי גיבון.

ב. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומר
בניה וגימור, גידור, שילוט ומאורה,
עיצוב ופירוט הגיבון.

ד. מיזע ונמונים בדבר אמצעים למניעת
מפגעים סביבתיים.

ההסתדרות הציונית העולמית
חטי ההתיישבות אזור הגוּבֵן
צפת - תל 13111
ת.ד. 1142 טל 06-978222

פרק ז' - חתימות

חתימת היוזם והממכנן:

ההסתדרות הציונית העולמית
חטי ההתיישבות אזור הגוּבֵן
צפת - תל 13111
ת.ד. 1142 טל 06-978222

חתימת המפעל:

חתימת בעל הקרקע:

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 7765
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה וחקליטה
 ביום 1-6-94 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון _____
 יו"ר הועדה המחוזית _____

הודעה על אישור תכנית מס. 7765
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4303
 מיום 11.5.95 המס' 3138

(Faint, illegible text, possibly bleed-through or a stamp)