

הד-אביב, רחוב יבנה 1, תל אביב 6100000
אביב, דג' יום אשדוד, תל אביב 6100000
עמק, דג' עמק הירדן, תל אביב 6100000
גליל, דג' גליל, תל אביב 6100000



מחזור : הצפון

1594

מחזור : הצפון

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

קיבוץ שער הגולן

תכנית מפורטת מס' ג/5192.

שינוי לתכנית משי"צ 1594

א.ב. תכנון עמק הירדן טל : 06-6751808, פקס : 06-6751166

המתכנן :



תוכנית הלימודים לתואר ראשון במדעי המחשב

פרק א' - התכנית:

1. שם וחלות: התכנית תקרא תכנית מפורטת מספר 5192/ג שער הגולן ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

2. הגושים הנכללים:

גושים חדשים	חלקות
15707	2,4,6,7,9-21,24-32
15711	22,24
15712	6,20

3. שטח התכנית: -> 470 דונם.

4. גבולות התכנית: כפי שמסומן בקו הכחול בתשריט בקני"מ 2500:1.

5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, טל: 06-6558211, פקס: 06-6560621.

6. יוזמי התכנית: קיבוץ שער הגולן טל: 06-6757211, פקס: 06-6757390

7. עורך התכנית: א.ב. תכנון עמק הירדן.



8. מטרת התכנית: א. תיחום שטח הפיתוח של קיבוץ שער הגולן.
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
ג. התווית רשת כבישים, דרכים למינהם וסיווגם.
ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את המגורים מבני ציבור, מבני משק ותעשייה באזורים בהם מותרת הבניה.
ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח אשר יחייבו את מבצעי התכנית.

9. יחס לתכ"א אחרות: תכנית זו משנה מש"צ 1593

10. מסמכי התכנית: הוראות התכנית - מחייב.
תשריט מצב קיים בקני"מ 1:10,000 ומצב מוצע בקני"מ 1:2500 - מחייב.

11. פרוט מונחים והגדרות:

בתכנית זו, תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - להלן החוק, ותקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תשל"א - להלן תקנות, ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידן, אלא יחייב הכתוב משמעות אחרת.



תכנית מיצוי תאגיד ברום יישוב והנדסה כ"מ

12. באור סימנים בתשריט:

- | | |
|----------------------------------------|-------------------------|
| א. קו כחול עבה רצוף | גבול תכנית |
| ב. שטח צבוע צהוב | אזור מגורים. |
| ג. שטח צבוע חום ומותחם חום כהה | אזור מבני ציבור. |
| ד. שטח צבוע חום ומותחם ירוק כהה | אזור מבני משק ומלאכה. |
| ה. שטח צבוע סגול | אזור מבני תעשיה. |
| ו. שטח צבוע ירוק כהה ומותחם חום | אזור ספורט. |
| ז. שטח צבוע צהוב ומרושת ירוק | בית עלמין. |
| ח. אלכסונים בצבע ירוק | אזור חקלאי. |
| ט. שטח צבוע אדום | דרך מוצעת או הרחבת דרך. |
| י. ספרה שחורה ברבע עליון של העיגול | מספר הדרך. |
| יא. ספרה שחורה ברבעי הצדדיים של העיגול | מרווח קדמי מינימלי. |
| יב. ספרה ברבע תחתון של העיגול | רוחב דרך. |

13. טבלת מצב קיים/מוצע:

מס'	ה אזור	שטח קיים בדונם	אחוזים קיים	שטח בדונם מוצע	אחוזים מוצע
1	אזור מגורים	190.0	40.4	175.0	37.2
2	אזור בנייני ציבור	45.0	9.5	35.0	7.4
3	אזור תעשיה	21.0	4.6	21.0	4.5
4	אזור מבני משק ומלאכה	127.0	27.0	127.0	27.0
5	אזור ספורט	20.0	4.2	45.0	9.6
6	דרך וחניה	22.0	4.7	22.0	4.7
7	בית קברות	10.0	2.1	10.0	2.1
8	אזור חקלאי	35.0	7.5	35.0	7.5
	סה"כ	470.0	100	470.0	100



ג. אזור תעשייה:

אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות ומתקני עזר.

לא ימוקם מבנה חדש קרוב יותר מ-30 מ' למבנה מגורים. בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה.

ד. אזור מבני משק ומלאכה:

אזור המיועד להקמת בניינים, מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות לייצור חקלאי: לולים, חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קירור, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בנייני מלאכה ואחסנה, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לדיור וגידול בע"ח, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לני"ל. לא ימוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ-50 מ' למבנה מגורים.

ה. אזור ספורט:

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט הכולל: מגרשי טניס, אולם ספורט, בריכת שחייה, בריכת ילדים, מגרש כדורסל, מתקני משחק וכל השרותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילות ספורט.



המס

המס

1. דרכים וחנייות:

השטח הצבוע בחום או באדום מיועד לכבישים ומדרכות, חנייה, תאורת רחוב ומתקני ריהוט רחוב.

סוגי דרכים:

1. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר יהיה להניח קוי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, נפט, תזקיקים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חנייה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית.

חנייה:

החנייה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983

2. בית עלמין:

אזור המיועד לבית עלמין. כל בניה באזור זה עפ"י הוראות תמ"א 19.



פרק ג' - הוראות כלליות:

1. ניקוז:

המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז על דעת הועדה.

2. ביוב:

כל בניין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בתאום עם הוועדה המקומית. רשת הביוב של הישוב תחובר למערכת האזורית באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

3. מים:

הוועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.

4. סילוק אשפה:

יקבעו תחנות לריכוז אשפה במרחק של לא יותר מ-100 מ' אחת מהשנייה. האחריות על האיסוף בידי הרשות המקומית.

5. חשמל:

א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה 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.

מרשת מתח נמוך	2.0 מטרים.
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מטרים.
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מטרים.

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
הכל בכפוף לתקנון 80 ו-81 להתקנת חשמל (התקנת כבלים תשכ"ז 166).



6. מקלטים:

מיקום ובניית מקלטים ועבודות ביטחוניות לרבות ממ"ד וממ"ק במבנים חדשים, יבוצעו בהתאם לדרישות הג"א החלות על הישוב.

7. פיקוח על הבנייה:

וועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

8. הפקעות ורישום:

"הפקעות של קרקעות לדרכים לצרכי ציבור בתחום התכנית, תבוצענה לפי חוק התכנון והבנייה - תשכ"ה 1965 בהתאם לסעיף 188, 189 וירשמו על שם הרשות המקומית.

9. סילוק מפגעים:

הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו אופן בנייתם וגבהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. אם לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.

10. נטיעות עצים ושמירתם:

הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הוועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.



מבני

מבני

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה:

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהתרים השנ"ב 1992)

קווי בניין			גובה מקסימלי	אחוז בניה מקסימלי						גודל מגרש מינימלי במ"ר	האזור
אחורי	צדדי	קדמי		סה"כ	מעל כניסה	מחת כניסה	לכסוי הקרקע	שטחי שרות	שמוש עקרי		
6.0	6.0	3*	2 קומות מעל מפלס כביש כניסה	25	25	-	25	5	20	10.0	מגורים
6.0	6.0	3*	"-	50	50	-	30	10	40	2.0	שטח מבני משק ושרותים חקלאיים
6	6	6	2 קומות 8 מטר	60	60	-	40	10	50	1.5	מבני - ציבור
5	5	5	"-	35	35	-	35	5	30	2.0	ספורט ומשחקים

* על פי קו בנין בתשריט.

תל-אביב, רח' האוהבים 2 מיקוד 67897 טל. 03-6233777 פקס 03-6233700
איבים, ד.ג. חוף אשקלון מיקוד 79100 טל. 07-6891232 פקס 07-6391228
צמח, ד.ג. עמק הירדן מיקוד 15132 טל. 06-6751960 פקס 06-6751166
גליל עליון, ד.ג. גליל עליון מיקוד 10200 טל. 06-6950958 פקס 06-6951170



הצבא

תפקידים בוצעו לאורך כל חיי עו"ץ והידסה ב.נ.ח

- 11 -

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מבצע התכנית:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת המתכנן:

א.ב.תכנון משרד עמק הירדן
מרכז אזורי צמוד מיקוד 15132
טל: 06-751960, 751808 פקס

תאריך: 3/97

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

אישור תכנית מס. 5192

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 24.5.95... לאשר את התכנית.

ad

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 5192
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 436
מיום 26.5.95

הודעה על אישור תוכנית מס' 5192
פורסמה בעיתון _____ ביום _____
בעיתון _____ ביום _____
ובעיתון מקומי _____ ביום _____