

2-2152

19.5.97

ל-1124  
ק-4129  
90-2167

15

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
למרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תכנית מפורטת מס' ג/8342

קבוץ עמיד

שינוי לתכנית מפורטת מס. ג/4556

ולתכנית ג/4555

מס' התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' ג/8342  
 הועדה המהוויית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 22.7.96 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תוכנית מס' 8342  
 פורסמה בעיתון הארץ ביום 5.6.97  
 בעיתון הארץ ביום 5.6.97  
 ובעיתון מקומי הארץ ביום 6.6.97

הודעה על אישור תכנית מס' 8342/7  
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 4534  
 ביום 19.6.97 (תל אביב) 3980

המחלקה הטכנית של קיבוצי השומר הצעיר בע"מ  
 רח' אבן גבירול 30 תל-אביב - 61400  
 טל': 03-6933666, פקס': 03-6967127

דצמבר 1995

פרק 1 - כללי

1.1 שם וחלות : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת לקיבוץ עמיר מס ג/8342 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס. ג/4556 ולתכנית ג/4555 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.

1.2 התשריט : התשריט ב.ק.מ. 1:2,500 ותרשים הטביבה בק.מ. 1:50,000 יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

1.3 גבול התוכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.

1.4 המקום : מחוז ה צ פ ו ן , נפה צפן  
מרחב תכנון מקומי: הגליל העליון.

גושים	חלקות	חלקי חלקות
גוש : 13416	2-14	
גוש : 13415		2,4
גוש : 13417		2,4
גוש : 13493		9
גוש : 13492		7

1.5 שטח התכנית : 710 דונם .

1.6 יוזם התכנית : קיבוץ עמיר.

1.7 עורך התוכנית : המחלקה הטכנית של קבוצי השומר הצעיר בע"מ/יעקב קליין.  
רח' אבן גבירול 30 תל-אביב - 61400  
טל': 03-6933666, פקס': 03-6967127

1.8 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל .

1.9 מטרת התוכנית : א. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.

ב. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.

ג. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק ותעשייה, באיזורים בהם מותרת הבנייה.

ד. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדית השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.

1.10 אישורי בנייה : בקשות להיתרי בנייה ותאושרנה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה הגליל העליון.

1.11 תכנית בינוי : מבוססת על תכנית מפורטת ג/4556 הקיימת והמאושרת הכוללת העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, תכני הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר ע"י הועדה המקומית.

1.12 הפקעות : הפקעת קרקעות לצרכי ציבור בשטח תכנית זו תבוצע ע"פ דרישות הרשות המקומית, בתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.13 היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

### פרק 2 - קביעת איזורים ורשימת תכליות

2.1 תכליות ושימושים : לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון. אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על-פי רשימה זו של תכליות.

2.2 תכליות :

א. איזור מגורים ותברה : א. איזור מגורים ותברה

ב. מוסדות ומשרדים מקומיים. שרותים לחברים כמקובל בקבוצים, מוסדות בריאות, חז, תרבות וחינוך. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

ג. מותר לכלול בבנין אוזר מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשנייה, ובלבד שיוקמו בהזאם לתכנית בינוי מאושחז.

ב. איזור תעשייה : כל מפעלי תעשייה כולל מבני עזר, בנייני מלאכה ואחסנה.

לא תותר הקמת מפעלים כימיים, (תרופתיים) או מפעלים שלהם שפכים תעשייתיים פרט לאלו שקיבלו אישור מוקדם מהיועץ הסביבתי המחוזי ומשרד הבריאות.

על אף הוראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון מטרה היוזיר, מפגע - על-פי חוק למניעת מפגעים. קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתיד ייקבע על-ידי המשרד לאיכות הסביבה.

כל המבקש להקים מפעל באיזור התעשייה יחוייב בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה על-פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ג. איזור בנייני משק : ג. איזור בנייני משק : איזור המיועד להקמת בניינים, מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות ליצור חקלאי ושרותים חקלאיים, ואחזקת בעלי חיים כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חנייה.

ד. שטח פרטי פתוח : ד. שטח פרטי פתוח : שטחים לגינות, גנים וחורשות, כולל שבילים ומדרכות, משק ילדים, מגושי ספורט ומשחקים, סככות ומבנים לצורך השימושים הנ"ל שטחים שמורים לצרכי ניקוז. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

ה. איזור ספורט : ה. איזור ספורט : בריכת שחיה, מגרשי ספורט, אולמות ספורט, וכל שאר המתקנים הדרושים לצרכי הספורט.

ו. שטחים לדרכים : ו. שטחים לדרכים : דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, חניות, מעברים להולכי-רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, ביתן שומר, נטיעות לאורך הדרכים וניקוז.

ז. איזור חקלאי : ז. איזור חקלאי : לא תותר כל בניה פרט למבני עזר לצורך הפעילות החקלאית ומבנים הנדרשים ליצור חקלאי, גידור סלילת דרכים לרכב בטחוני וכלים חקלאיים, כולל התקנת תאורה.

ח. איזור מסחרי : מיועד למבנים לממכר תוצרת חקלאית ותעשייתית של קיבוץ עמיר ואחרים.  
החניה בשטח המגוש, ראה סעיף חניה.

ט. שטח לבית-ספר אזורי : מיועד למבנים, מתקנים ושטחים פתוחים, המשמשים את פעילות בית-הספר, לרבות מגורי הניכים, לימודים, פעילות חברתית ותחזוקה.

י. אתר עתיקות מוסיז : כל עבודה בתחום אתר העתיקות, כמפורט בחוק העתיקות תשל"ח-1978 סעיף 29 א, טעונה אשור מראש ובכתב מרשות העתיקות.

טבלת זכויות והגבלות בניה

2.3

שם האזור	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין			אחוזי בניה, שטח בניה מקס ימלי				גובה בניה (מ') או מספר קומות מקסימלי (ק')
		קדמי	אחורי	צדדי	מזרח למפלס הכניסה		מערב למפלס הכניסה		
					שטחי שדות	שמוש עיקרי	שטחי שדות	שמוש עיקרי	
מגורים וחברה	300	3	3	3	5%	5%	5%	15%	10 מ' 3 ק'
תעשייה	1000	3	3	3	10%	20%	10%	50%	15 מ' 3 ק'
בניני משק	1000	3	3	3	-	5%	-	40%	10 מ' 2 ק'
ספורט	500	3	3	3	10%	20%	10%	40%	16 מ' 3 ק'
ביה"ס אזורי	300	3	3	3	5%	10%	10%	20%	15 מ' 4 ק'
אזור מסחרי	500	3	3	3	5%	10%	10%	40%	7 מ' 2 ק'

פרק 3 - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

מצב מוצע		מצב קיים		הסימון בתשריט	היעוד
השטח באחוזים	השטח בדונם	השטח באחוזים	השטח בדונם		
28.8	204.5	33.0	237.0	בצבע כחום	איזור מגורים וחברה
22.1	156.7	36.0	255.5	בפסים אלכסוניים בצבע ירוק	איזור חקלאי
7.0	52.5	2.0	16.0	בצבע סגול	איזור תעשייה
17.4	123.5	17.0	118.0	בצבע חום מותחם בירוק כהה	איזור בנייני משק
2.0	15.0	---	---	בצבע ירוק מותחם בחום כהה	איזור ספורט
4.8	31.3	---	---	ירוק, מותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
8.0	55.0	8.0	54.0	חום, מותחם בחום כהה	שטח לבית-ספר אזורי
0.5	4.0	---	---	אפור, מותחם באפור כהה	אזורי מסחרי
5.9	43.5	2.0	14.0	בצבע אדום	דרך וחניה מוצעת
1.0	6.0	---	---	בצבע חום	דרך וחניה קיימת
1.0	6.0	0.5	5.0	בצבע צהוב ומשבצות אלכסוניות בירוק	בית עלמין
1.5	12.0	---	---	מותחם בקו שחור מקוטע	אתר עתיקות מוכרז
---	---	1.5	10.5	בצבע חלח	תעלה
100.0%	710.0	100.0%	710.0		סה"כ

דרך לביטול: הסימון בתשריט - בקווים חוצים אדומים אלכסוניים.

פרק 4 - חניית

החניות יהיו בתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983.

תכנון המפעל באיזור התעשייה יכלול חניה תפעולית לפריקה ולטעינה בזוך מגוש המפעל עצמו.

פרק 5 - נסיעות וקירות גבול

5.1 סילוק מפגעים :

א. הועדה 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 וגובהם. כמו כן, לקצץ או לגזום עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קב הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אתר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.

5.2 נסיעות עצים ושמירתם :

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורךן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק 6 - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

6.1 קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול - הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

6.2 ניקוז - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

6.3 ביוב - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה ומנהלת הכנת הביוב המרכזי יוזרם למאגר קיים. תדגש תכנית כוללת לטיפול וסילוק בשפכים לאישור משרד הבריאות.

6.4 מים - הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית.

6.5 סילוק אשפה יוכנו מפרצים מיוחדים לקליטת והצבת מכולות באיזור המפעל

פרק 7 - חשמל

מגבלות בניה מתחת ובקרת קווי חשמל וכבלים תת-קרקעיים

הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מתוכננים ומאושרים ובקירתם, בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה, הכל כמפורט להלן.  
המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האנך המשוך הנמדד מתייל קיצוני של קו חשמל, וכמו כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו חשמל לא יפחת מהמרחקים הנקובים להלן :

<u>שטח פתוח</u>		<u>שטח בנוי</u>	
		<u>קו חשמל במתח נמוך :</u>	
מתויל קיצוני	2.00 מ'	מתויל קיצוני	2.25 מ'
מציר הקו	2.25 מ'	מציר הקו	3.00 מ'
<u>קו חשמל במתח גבוה :</u>			
מתויל קיצוני	5.00 מ'	מתויל קיצוני	6.50 מ'
מציר הקו	6.50 מ'	מציר הקו	8.50 מ'
<u>קו חשמל במתח עליון :</u>			
מתויל קיצוני	9.50 מ'	מתויל קיצוני	13.50 מ'
מציר הקו	14.00 מ'	מציר הקו	20.00 מ'

הערה : המרחקים מקווי קיימים ילקחו מרתייל הקיצוני.

פרק 8 - מקלוט

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע ומרחבים מוגנים, יתוכננו לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית.



חתימות

המחלקה הטכנית של קיבוצי השומר הצעיר בע"מ  
רחל אבן נבירול 30 ת"א ת.ד. 40011  
טל. 5433666 פקסימיליה 267127

ראובן טרייבר - אדריכל  
רשיון מס' 71681  
ת.ד. 09262296

בוזק עמיד

חתימת המחכבן

חתימת היוזם

ראובן טרייבר - אדריכל  
רשיון מס' 71681  
ת.ד. 09262296

חתימת המבצע

אין לין התנגדות עקרונית להגשמה בתנאי שיש בהיותו כמתואר  
הכרזת המחכבן הסופית.  
ההישגים הישגים לצד מחכבן בלבד אין הם כדי להקנות כל זכות יחסי  
החכמה או לכל בלעדיהם. המחכבן כל עוד לא ירשם, יחסי  
ויחלקם עמו הסכם יחסי. המחכבן או באה במקום  
הסכמתו כל זמן שהיא כשורה ומוסכמת. לפי כל  
הנהגה וקפ"י כל זמן.  
למקן הסה ספק מוצהר בזה כי יעשה או יעשה על ידיהם יסכם  
בגין היסטה המלול בחכמה אין בהישגיהם כל התבונה הסרה או ודאק  
בניית הסכם כמאור ו/או ויתור על זמנאו לבטל במלל הסולה י"י  
מי סרסס מאהנו על כיו זמיות כלמקן כמאור ו/או על כל זמנה  
אחרת הקושרת לנו כמח הסכם כמאור וקפ"י כל דין שכן וההישגנו  
ניהמה אך ורק בנקודה כמח התנגדות.

ראובן טרייבר  
רשיון מס' 71681  
ת.ד. 09262296

18.2.96

ביהול מקרקעי יבנאל  
כהנו והמכון

חוק תכנון ולבניה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
הגליל העליון  
חכנית ..... מס' 8342  
הועברה לוועדה מחויית לתכנון ולבניה  
עם המלצה לסיים חוקף  
20/4/97  
בחאריך  
יושב ראש הועדה  
כהניס הועדה