

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1968

אישור תכנית מס. 7939

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 15.2.95 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גולן

הודעה על אישור תכנית מס. 7939

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4647

מיום 22.5.98 ת"מ 3784

תכנית מפורטת מספר 7939/א

המהורה שינוי לתכנית מפורטת מס' 5287

קדמת צני

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

תכנית קצטה צ"מ מס' 7939

הועדה המקומית בישיבה

מס' 34/95 מיום 18/9/95 החליטה
 להמליץ על מתן תוקף התכנית הקדומה לעיל

יו"ר הועדה מהנדס הועדה

- 92 אוקטובר
- 93 יולי
- 93 נובמבר
- 95 יוני

מרחב תכנון מקומי - גולן

פרק א' - התכנית

1. המקום מושב קדמת צבי, גוש 201,000.
2. גבול התוכנית כמותתם בקו כחול בתשריט.
3. שם וחלות התוכנית תכנית מפורטת מס' א/7939/79 המהורה שינוי לתכנית מס' 5287 של מושב קדמת צבי ותחול על כל השטח המסומן בקו כחול בתשריט.
4. התשריט התשריט בקנ"מ 1:2500, התקנון ותכניות כלליות לביוז וניקוז המצורפות לתכנית זאת מהווים חלקים בלתי נפרדים ממנה.
5. יזאמי התוכנית החטיבה להתישבות של ההסתדרות הציונית, מרחב הצפון, רח' הפלמ"ח 12 צפת.
6. שטח התוכנית 684.0 דונם
7. מתכנן התוכנית ההסתדרות הציונית, החטיבה להתישבות, מרחב הצפון, רח' הפלמ"ח 12, צפת, אדריכל רודי ברגר.
8. מבצעי התוכנית מרחב הצפון של החטיבה להתישבות, ההסתדרות הציונית.
9. בעל הנכס מנהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עלית
10. מטרת התוכנית א. שינוי יעוד שטח מחלקאי למבני משק, מלאכה, פרטי פתוח, מגורים בעתיד ודרך, ממלאכה למגורים בעתיד, ומפרטי פתוח לדרך.
ב. קביעת הנחיות פיתוח התשתית בנוגע לביוז, הניקוז, מים וחשמל באזורים הנ"ל.

11. כפיפות ויחס לתוכניות אחרות תוכנית זו כפופה לתוכנית מתאר מחוזית של דמת-הגולן. במידה ותהיה סתירה בין הוראות תוכנית מתאר המחוזית ובין הוראות תוכנית זו, יקבעו הוראות תוכנית זו. תוכנית זו מהווה שנוי לתוכנית מפורטת ג/5287. תוכנית זו כפופה בשטחים החקלאיים ובשטחי מבני משק להוראות התכנית ג/6540 למבנים חקלאיים.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

1. כללי פירוש המונחים בתוכנית זו יהיה לפי הפירושים הנמנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.

2. הגדרות ופירוש מונחים

"חוק" 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

מצב מוצע

מצב קיים

אזור	סימון בתשריט	שטח דונם	שטח דונם -%	שטח דונם	שטח דונם -%
שטח פרטי פתוח	ירוק	79.9	11.7	3.8	0.6
איזור מלאכה	סגול מותחם בסגול כהה	34.5	5.0	46.6	6.8
שטח למבני משק	צפים ירוק וכתום	328.1	48.0		
שטח מגורים בעמיד	צפים כתומים	223.0	32.6		
דרכים וחניות מתוכננות	אדום	13.5	2.0	11.7	1.7
שטח חקלאי	צפים ירוקים אלכסוניים	5.0	0.7	621.9	90.0
	סה"כ השטח	684.0	100.0	684.0	100.0

רשימת תכליות ושימושים

- א. איזור מלאכה -----
יהיה מותר להקים באזור זה מבני משרדים, ומבני מלאכה זעירה בלתי מזרחת.
- ב. שטח למבני משק -----
השטח מיועד להקמת מבנים חקלאיים (רפתות, לולים, חממות ומחסנים, דרכים, מתקני תשתית (מאגרים חמצון וכד').
- ג. שטח מגורים בעמיד -----
מיועד למגורים. היתרי בניה בשטח זה יוצאו רק לאחר הגשת ואישור תכנית מפורטת.
- ד. שטח פרטי פתוח -----
מיועד לנטיעות, דרכים, שבילים להולכי רגל, מתקני משחק לילדים ומעבר תשתיות באישור הועדה המקומית. אסורה בו כל בניה.
- ה. שטח חקלאי -----
מיועד לגידולים חקלאיים, דרכים ומבני משק על פי המותר בתכנית ג/6540.
- ו. דרכים וחניות -----
מיועד לכבישים, חניות, מדרכות, נטיעות ומעבר תשתיות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנון התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

שם האזור שמושים עיקריים במ"ד	גודל מגרש מינמי במ"ד	קווי בנין במטר	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						
			בין מבנים	גובה בניה מקסימלי	מס' מס' קומות	ס"ה מס' קומות	כסוי קרקע	שימוש שטחי שרונה	
שטח	צד	אחור	קדמי	מעל מפלס כניס	מתחת מפלס כניס	שימוש עיקרי	שימוש שטחי שרונה	מס' מס' קומות	מטר
שפ"פ	-	-	-	-	-	-	-	-	אסורה כל בניה
מלאכה	1.000	5	5	5	10%	8%	1.5%	8.5%	5
שטח למבני משק	1.000	5	5	5	40%	40%	-	40%	5

פרק ד' הוראות וכלליות

1. שימוש בקרקעות ובבנינים: לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. תוכנית מפורטת א. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתוכנית מפורטת מאושרת זאת, או תכנית מפורטת אחרת שתוגש לאזור מגורים בעתיד.

1. לגבי כל איזור התכנון ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

3. ביוב הביוב יחובר למערכת הביוב של הישוב, ויאושר ע"י מנהלת מנהלת הכנרת, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. היתרי בניה יוצאו רק באישור מנהלת הכנרת. אישור תכנית מערכת האיסוף, הטיפול וסילוק השפכים יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה למגורים, למבני משק ולמלאכה.

4. ניקוז הניקוז יתוכנן ויוצע לשביעות רצון של מנהלת הכנרת, משרד הכנרת, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

אישור תכנית כללית לניקוז יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה למגורים, למבני משק ולמלאכה.

5. תכנית בינוי היתרי בניה באזור למלאכה יותנו בהגשת תכנית בינוי שתפרט את אופי הבינוי, הקצאת המגרשים, אופן העמדת המבנים, הקצאת שטחים לאחסון, חניות וכד'.

פרק ה' - שונות

1. הבניה בקרבת קרי חשמל א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקרי חשמל עיליים. בקרבת קרי חשמל עיליים ינתן 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:

מרחק מתח נמוך	2 מטרים
קו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מטרים
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מטרים
מקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלה.

2. חניה החניה תהיה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 על שינויהן ועדכוניהן.

3. הפקעות השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965.

4. היטל השבחה היטל השבחה ייגבה כחוק.

5. כנישים הדרכים מס' 6 ו-7 תמחברנה לדרך מס' 1 אשר נמצאת בשלבי תכנון.

6. חלוקה א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.

ב. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.

פרק ו' הוראות בנושא איכות הסביבה באזור מלאכה ותעשייה

א. שמושים מותרים

במחום התוכנית יותרו השמושים, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. להלן הגדרות הכלולות בפרק זה:

מצב 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 להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב למפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

רשות מוסמכת מבחינה סביבתית: המשרד לאיכות הסביבה

יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.

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

ג. הוראות כלליות

כל שמוש קרקע, וכל פעילות יחייבו לעמוד בתנאים הבאים:

1. ניקוז ותיעול: השתלבות במערכת הנירוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה

מערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

2. ניוו: באמצעות מתקן ניוו מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת

האזורית. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הניוו המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי מעשיה למערכת הניוו) תשמ"ב - 1981 (לפי דרישת רשות מוסמכת) ו/או בהתאם למפורט בסעיף 43 לחוק רישוי עסקים התשמ"ח 1968 (תנאים מיוחדים למלאכות ותעשיות המרחיקות מי פסולת לניוו או תעול), קדם שיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגורשים ולא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכג' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.

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

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

5. חומרים רעילים ומסוכנים: האחסנה, הטפול והאמצעים שינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לאמור בחוק החומרים המסוכנים התשמ"ג (1993) וההוראות של המשרד לאיכות הסביבה.

6. רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) --- ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

7. איכות אוויר: תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקני פליטה הנדרשים אשר יעודכנו מעת לעת.

3. הערכת השפעות סביבתיות - למתן התרי בניה

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 ממצאי השאלון הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התקנון והנניה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשמ"ב - 1982.

ג. המפעל יגיש את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן ההיתר ותנאיהם למתן ההיתר. ינתנו לאחר בדיקת התסקיר 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 ומערכת הפסולת, מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה גישה לתחניה ושטחי גיבון.

ב. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומר בניה וגימור, גיזור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגיבון.

ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

ההסתדרות הציונית העולמית
חטי ההתיישבות אזור הגולן
צפת - תל אביב 13111
ט.ד. 0142. טל. 06-978222

חתימת היוזם והמתכנן:

ההסתדרות הציונית העולמית
חטי ההתיישבות אזור הגולן
צפת - תל אביב 13111
ט.ד. 0142. טל. 06-978222

חתימת המבצע:

חתימת בעל הקרקע: