

תל אביב, רח' האומנים 2, ת.ד. 25256 מיקוד 61251, טל. 03\*6233777 פקס. 03\*6233700  
איבים, ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 07\*6891232, פקס. 07\*6891228  
צמת, ד.ג. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 06\*6751960, פקס. 06\*6751166  
גליל עליון, ד.ג. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 06\*6950858, פקס. 06\*6951170



**חברה קיבוצ'ית נאדר'נות, י'עוץ והדסה בע"מ** **א.ב.תכנון**

אב-ת-1  
29.12.97

מועצה אזורית עמק הירדן  
פקודת בנין ערים 1966  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק-הירדן  
תכנית מפורטת מס' 9900/2  
המחאה שינוי לתכנית מס' 5192/2  
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון  
ביום 15-6-98  
מס' חמלצה למתן תוקף ביום  
י"ד הועדה  
מזכיר הועדה

הודיעה על אישור תכנית מס' 9900  
פורסמה בלשכה הרישומים מס' 9900  
מס' 9900

מחוז הצפון

משרד המגורים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה ולשכיה - 1965  
אישור תכנית מס' 9900  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה המחוזית  
ביום 15-6-98  
מס' חמלצה למתן תוקף ביום  
י"ד הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תחום שיפוט מוניציפאלי מוא"ז עמק הירדן

קיבוץ שער הגולן 3

הגדלת אזור תעשייה

תכנית מפורטת מס' ג/9900.

המהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר מס' ג/5192.

תאריך: 10/97  
עדכון: 12/97



פרק א' - כללי:

1. מקום התכנית: מחוז:   
 נפה:   
 מקום:   
 גושים וחלקות:   
 הצפון   
 כנרת   
 קיבוץ שער הגולן
2. מסמכי התכנית: א. תכנית זו המכילה 9 דפים תחול על השטחים המותחמים בקו כחול כהה ע"ג התשריט המצורף בקני"מ 1:1250 והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.   
 ב. תכנית בינוי בקני"מ 1:500 - תכנית מנחה.
3. יזמי התכנית: קיבוץ שער הגולן - מפעל "גולן"   
 טל: 06-6757211   
 פקס: 06-6757390
4. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל נצרת טל' 06-6558211   
 פקס 06-6560521
5. עורך התכנית: אדר' אהרון בן אפרים   
 א.ב.תכנון עמק הירדן   
 טל' 06-6751960   
 פקס 06-6751166
6. שטח התכנית: 81.01 דונם.
7. מטרת התכנית: שינוי יעוד מחקלאות לתעשייה ושטח פרטי פתוח.
8. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר ג/5192.   
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית אחרת, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.



פרק ב'

1. ציוני התשריט:

קו כחול.	גבול התכנית
קו כחול מרוסק.	גבול תכנית מאושרת
קו דק ירוק עם משולשים ירוקים.	גבול גוש רשום
קו דק ירוק	גבול חלקה קיימת
צבע ירוק מותחם ירוק כהה.	שטח פרטי פתוח
פסים ירוקים באלכסון.	אזור חקלאי
צבע סגול.	אזור תעשייה
צבע אדום.	דרך מוצעת וחניות
צבע חום.	דרך מאושרת

2. טבלת שטחים וייעודים:

מצב מוצע		מצב קיים		תאור השטח	מס'
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם		
1.58	1.28	-	-	פרטי פתוח	.1
-	-	69.14	56.01	חקלאות	.2
92.69	75.09	26.67	21.60	תעשייה	.3
1.53	1.24	-	-	דרך מוצעת וחניות	.4
4.19	3.40	4.19	3.40	דרך מאושרת	.5
100.00	81.01	100.00	81.01	סה"כ שטח התכנית	

תל-אביב, רח' האומנים 2, תד. 25256 מיקוד 61251, טל. 03-6233777, 03-6233700 פקס.  
 איזבים, ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 07-6891232, 07-6891228 פקס.  
 צמח, ד.ג. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 06-6751960, 06-6751166 פקס.  
 גליל עליון, ד.ג. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 06-6950858, 06-6951170 פקס.

**תכנית קריבועית לאדריכלות ויעוץ התדסה בע"מ**



**א.ב. תכנון**

3. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והגנה

(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב 1992)

יעוד השטח	גודל מגרש מ"מ	קו בנייה		גודל מגרש מ"מ	תעשייה
		צדדי	קדמי		
מקסימלי במ"ר	2000	3 מ'	3 מ'	2000	פרטי פתוח
		3 מ'	3 מ'	2000	פרטי פתוח
מקסימלי	20	3 מ'	3 מ'	2000	פרטי פתוח
		3 מ'	3 מ'	2000	פרטי פתוח
מקסימלי	20	3 מ'	3 מ'	2000	פרטי פתוח
		3 מ'	3 מ'	2000	פרטי פתוח

\* גובה בנין יעלה על הרשום לעיל רק במתקנים הנדסיים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכי תעשייה - בתאום ואישור הועדה המקומית.

\*\* מותרת בשיפוע הקרקע. כשיפועים תלולים, במגרשים הפונים לצד הנמוך ביחס לדרך הגובלת במגרש, ניתן לכנות קומה אחת מותרת למפלס הכניסה, אך לא יותר מסה"כ 2 קומות.

\*\*\* שטחים מותרת לרמפת עליה לרכב לא ימנו במנין שטחי השרות.

\*\*\*\* ניתן יהיה לכנות במגרשים צמודים (בבעלות אחת) בנין אחד ללא מרווחים צדדיים.

\*\*\*\*\* נתנה הקלה בקו בנין בציר דרך אזורית מס' 759 נתחום התכנית: 40 מ', עבור תעשייה ו- 20 מ' עבור אחסנה פתוחה.



**פרק ג' - תכליות ושימושים:**

**1. אזור תעשייה**

השטח הצבוע סגול. אזור זה ישמש למבני תעשייה לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות ומתקני עזר, ובלבד שיעמדו בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה ולמניעת מפגעים סביבתיים בהתאם להגדרה "תעשייה" בחוק הליכי תכנון. לא ימוקם מבנה חדש קרוב יותר מ- 30 מ' למבנה מגורים. בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה. השימושים האסורים: תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלי מתכות, משחטות וטיפול בפסולת. כל היתר בניה בשטח זה יהיה מותנה בהנחיות של המשרד לאיכות הסביבה ואשורו.

**2. אזור פרטי פתוח**

השטח הצבוע ירוק מותחם ירוק כהה. אזור לגינון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מתקני משחקי ספורט ומקלטים. שטחים שמורים לניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת - באשור הועדה המקומית.

**3. דרכים וחניות**

השטח הצבוע חום או אדום מיועד לכבישים ומדרכות, חניה, תאורת רחוב ומתקני רחוט רחוב. דרכים ומדרכות יהיו על פי תקן משרד התחבורה.



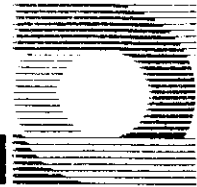
**פרק ד' - הוראות כלליות**

1. **ניקוז:**  
המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז. על דעת הועדה המקומית.
2. **ביוב:**  
כל בנין בשטח התכנית, המקבל הספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוב או בור ספיגה בהתאם לתוכניות המאושרות ע"י הועדה המקומית. הרשת תחובר למערכת האזורית, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
3. **מים:**  
הועדה תאשר תכנית פתוח לאספקת מים, מתואמות על תכנית ולפי דרישות משרד הבריאות.
4. **סלוק אשפה:**  
תקבענה תחנות לריכוז אשפה במרחק של לא יותר מ- 100 מטר אחת מהשניה, באישור המשרדים: איכות הסביבה והבריאות. האשפה תאסף ע"י מועצה אזורית עמק הירדן.
5. **חשמל:**
  - א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת 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 ואו הקרוב של המבנה.

מרתם מתח נמוך	2 מטרים.
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מטרים.
מקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מטרים.
מקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מטרים.
  - ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, 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 מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.
7. פיקוח על הבניה :
- הועדה המקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית. כל סטיה תעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.
8. היתר בניה :
- היתר בניה ינתן בכפיפות לתכנית בינוי ולפי החלטת הועדה המקומית. תכנית בינוי יכולה להתייחס לחלק משטח התכנית.
9. תכנית בינוי :
- תכנית בינוי תאושר עפ"י החלטת הועדה המקומית.
10. עבודות פיתוח :
- תוגש תכנית פתוח לכל שטחי הבניה אשר תכלול שבילים להולכי רגל, חניות, פרטי רהוט חוץ, גופי תאורה, סככת אוטובוס, פינת ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפתוח.
11. חניה :
- יוקצו שטחי חניה מתאימים על פי תקן משרד התחבורה לכל מגרש על פי יעודו בתשריט התכנית. מגרשי החניה יעוצבו בשלוב עם נטיעות עצים ושיחים ויכללו מעברים להולכי רגל. הכל בתאום עם הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983.
12. הפקעות לצרכי ציבור :
- השטחים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו כחוק וירשמו עפ"י סעיף 26 א' לחוק.



13. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

14. חלוקה:

- א. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.
- ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח גישה לכל מגרש מדרך ציבורית. הצעת החלוקה תערך לגבי אזור שלם המוגדר בתכנית זו ותובא לאישור הועדה המקומית.

15. הוראות אדריכליות:

- א. המבנים יבנו מחומרים כגון: בלוקים מטויחים, לוחות בטון מתועשים, קונסטרוקציה פלדה ופנלים מפת מבודד. ישולבו בהם פתחים לאיוורור ולהחדרת תאורה טבעית. תשולבנה מדרכות להולכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לאזורי המגורים השכנים.
- ב. משטחי האחסנה יחויבו בהקמת קירות אטומים בהיקף השטח. הקירות יבנו מחומר קשיח ותובטח חזותם הנאותה מכיוון הדרכים הסמוכות, ע"י גמר ואו ציפוי דקורטיבי.



תל-אביב, רחוב האומנים 2 מיקוד 67897 טל. 03-6233777. פקס 03-6233700  
איבים, ד.ב. חוף אשקלון מיקוד 79100 טל. 07-6891232. פקס 07-6891228  
צמח, ד.ב. עמק הירדן מיקוד 15132 טל. 06-6751960. פקס 06-6751166  
גליל עליון, ד.ב. גליל עליון מיקוד 10200 טל. 06-6950858. פקס 06-6951170



**חברה קיבוצית לאדריכלות, "עוץ והודסה בע"מ**

**א.ב. תכנון**

- 9 -

חתימות:

"גולן"  
מוצרי פלסטיק  
שער - תנאי

חתימת היחם

חתימת בעל הקרקע

אהרון  
א.ב. תכנון משרד עמק הירדן  
מרכז אזורי צמח מיקוד 15132  
טל: 751808, 06-751960 פקס: 751166

חתימת המתכנן

תאריך: 10/97