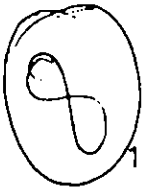


2-3213



120/022

הודעה על אישור תכנית מס' 7940
מס' תכנית 4832
מס' 14.12.99
1246

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מס' 7940/ג

תואמת את תכנית מתאר גולן ג' 5472

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הודעה על אישור תכנית מס' 7940
מס' תכנית 4832
מס' 14.12.99
1246

מבוא חמה

תקנון

המתכנן: אדר' גדי רובינשטיין א.ב. תכנון גליל עליון
רחוב הירדן 11 ת.ד. 673 קרית שמונה מיקוד 10200

תאריך: 8/6/95
עדכון: 21/9/99

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

הנפה: גולן

מרחב תכנון מקומי: גולן

מועצה איזורית גולן

המקום: מבוא חמה

פרט א' - הוראות התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 7940/ג לקיבוץ מבוא חמה ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט בקנ"מ 1:2500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1. 296 דונם בתחום הקו הכחול בתשריט.

15200	15196	200000
11	2	31,60

מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית
טל- 06-9558211 פקס- 06-6554188

אדריכל גדי רוזנשטיין א.ב. תכנון גליל עליון טל-6950858
פקס-06-6951170 רחוב הירדן 11 קרית שמונה.

קיבוץ מבוא חמה ד.נ. גולן טל-06-764511 פקס-06-765519

חברת אגרומפ טל- 03-5759681 פקס- 03-7516356

- א. תיחום שטח הפיתוח של קיבוץ מבוא חמה.
- ב. קביעת יעדים ואיזורים.
- ג. קביעת הוראות פיתוח.
- ד. מתן היתרי בניה.
- ה. שינוי יעוד - מתכנית מתארית ליישוב עפ"י תכנית ג / 5472 - ליעודים המפורטים בגוף התכנית.

- א. תכנית זו כפופה ותואמת את תכנית המתאר תמ"מ / 2 שינוי מס' 3 תוספת רמת הגולן מס' ג / 5472.
- ב. תכנית זו כפופה להוראות תכנית ג / 6540 שטחים למבני משק.

1. שם וחלות:

2. שטח התכנית:

3. גושים:

חלקי חלקות:

4. בעל הקרקע:

5. המתכנן:

6. היוזם ומבצע:

7. מודד התכנית:

8. מטרות התכנית:

9. יחס לתכניות אחרות:

.../.

10. ציוני התשריט:
1. גבול התכנית
 2. אזור מגורים
 3. אזור בית ספר
 4. אזור מבני משק
 5. אזור תעשייה
 6. איזור ספורט
 7. דרך מוצעת
 8. דרך חרום
 9. ישוב לפי תכנית מתאר גולן ג/ 5472
 10. שטח פרטי פתוח
 11. גבול תכנית גבולת
 12. מספר הדרך
 13. רוחב זכות הדרך
 14. מרחק בניה (קו בנין)
 15. סימון גבול גוש
- קו כחול.
-בצבע צהוב.
-בצבע חום.
-בצבע חום מותחם ירוק.
-בצבע סגול.
-בצבע ירוק מותחם בחום.
-בצבע אדום
-בצבע ירוק כהה 8
-בצבע כתום
-בצבע ירוק מותחם ירוק כהה
-קו כחול מרוסק
-מס' בחלק העליון של הרוזטה
-מספר בחלק התחתון של הרוזטה
-המציין את זכות הדרך
-מספר המסמן מרחק בניה מותר
-מגבול הכביש בשני צידי הרוזטה
-קו ירוק עם משולשים בשני צדדיו.

11. מסמכי התכנית (כל מסמכי התכנית מחייבים):

1. תקנון הכולל 10 עמודים.
2. תשריט בקנ"מ 1:2500.
3. נספח א' הנחיות סביבתיות לאיזור מלאכה ותעשייה.

12. טבלת זכויות ומגבלות בנייה

אחוזי בנייה מותרים				גובה מבנים				קווי בנין מקצה יעוד השטח (המגרש)			מס' יח' למגרש או למגרש בוני למגרש	גודל מגרש מיינמלי	הנושא/ היעוד
סה"כ שטחים מותרים בכל המפלסים	כיסוי שטח %	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מותרת הכניסה	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	קדמי מ'	אחורי מ'	צדדי מ'			
17%	17%	2%	מגל כניסה	מגל כניסה	15%	3.0	1	6	2	5	10	5	אזור מגורים A
60%	60%	20%	מגל כניסה	מגל כניסה	40%	-	-	16	3	5	5	103.0	אזור מגורים B
95%	85%	15%	מגל כניסה	מגל כניסה	80%	-	-	16	3	5	5	39.0	אזור מבני משק
35%	35%	5%	מגל כניסה	מגל כניסה	30%	3	1	9	2	5	5	20.0	אזור תעשייה
20%	20%	5%	מגל כניסה	מגל כניסה	15%	-	-	12	2	5	5	15.8	אזור בית ספר
												7,500	אזור ספורט

12.1 גובה מקסימלי של המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה. הנמוכה מבין השתיים נהנתורה הנמוכה ביותר של המבנה. אחוזי הבנייה מעל למפלס הכניסה יופחתו מאחוזי הבנייה שיבנו מותרת למפלס הכניסה.

פרק ב' - רשימת התכליות:

13. אזור מגורים:

השטח הצבוע צהוב בתשריט. אזור זה יכלול: מגורים + מחסן, חדרי ארוח ואיכסון, בתי ילדים פעוטונים, גני ילדים, מועדונים, מבני ציבור של הקיבוץ, חדר אוכל, מטבח, מועדון, מרפאה, מזכירות, חדר נשק, מקלטים, מחסן בגדים מכבסה, חדרי שרות טכניים, שטחים פתוחים ומגוונים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן ומשחק וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה הקשורה בנ"ל.

14. איזור מבני משק:

השטח הצבוע חום מותחם בירוק בתשריט הינו שטח למבני משק הכולל: רפתות, מכון חליבה, מתבן, לולים, בורות תחמיץ, חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קירור, מחסנים, נגרעה, מסגריה, מוסך, סככה, בנייני מלאכה ואחסנה, שרותים טכניים, מבנים וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה בנ"ל. התכנית כפופה לתכנית ג/ 6540.

15. אזור תעשייה:

השטח הצבוע בתשריט בסגול הינו שטח לתעשייה ויכלול: מפעלי תעשייה ומלאכה, תחנת דלק לצרכי הישוב בלבד, מתקני תשתית הדרושים לקיום התקין והרצוף של פעילות תעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, דרכים רחבות וחניות, מקלט. לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ- 30 מ' למבנה מגורים. התנאים להקמת מבנים ופיתוח איזור התעשייה יהיו כפופים להנחיות נספח א' בתקנון זה.

16. אזור ספורט:

השטח הצבוע ירוק ומותחם בחום בתשריט הינו שטח ספורט ויכלול: מגרשי טניס, אולם ספורט, בריכות שחיה, בריכות ילדים, מגרש כדור סל, מתקני משחק וכל השרותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילות ספורט.

17. אזור בית ספר:

השטח הצבוע חום מותחם חום כהה. שימוש עבור מבני בית ספר בלבד ולמטרות שימושים נוספים של המוסד החינוכי כגון: מעון, גן ילדים, מתקני משחקים, סככות וכל מבנה אחר ששמש את בית הספר, או את הפנימיה שלו כגון מגורי ילדים וכו'.

18. שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע ירוק ומותחם בירוק כהה בתשריט הינו שטח פרטי פתוח. כל בניה באזור זה אסורה למעט מתקני חוץ ומשחק, גינות, אספקת מים, חשמל, ניקוז, ביוב ומקלטים.

19. דרך מוצעת:

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח לדרכים וחניות, כולל חניות מרכזיות, רחבות לתחנת אוטובוס ושרות.

20. דרך חירום:

השטח הצבוע ירוק כהה משמש עבור מעבר רכב חרום ורכב שרות לפי קביעת הקיבוץ ופרוט בשלטי הכניסה אל הדרך. הדרך מיועדת עבור רכבי חרום ושרות כגון: אמבולנס, כיבוי אש, רכב בטחון, פינוי אשפה ועוד, כפוף להנחיות הישוב.

פרק ג' - הוראות כלליות:

21. ניקוז:

תוכן תכנית ניקוז חצרות פתוחות המשמשות למשק חי (בקר). תכנית הניקוז לחצרות אילה תהיה נפרדת ממערכת ניקוז כללית ותכלול מתקני טיפול בנגר המקומי וחיבור למערכות הביוב. המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חילחול, שיפועי סרקע, תעלות וצינורות ניקוז. לשביעות רצונה של רשות הניקוז ומנהלת הכנרת. התכנית תאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

22. ביוב:

כל בנין בשטח התכנית המקבל הספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכניות. לשביעות רצון משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכנרת. שפכי משק בעלי חיים ותעשייה יטופלו במתקני קדם, באישור המשרד לאיכות הסביבה כנדרש בחוק הרשויות המקומיות תשכ"ב 1962, ובהתאם לדרישת פקודת המלאכות והתעשיות (ס' 43 לחוק רישוי עסקים) וחוק עזר לדוגמא 1981. תנאי להיתר בניה חבור בפועל למערכת ביוב באשור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

23. מים:

אספקת מים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

אשפה:

יקבעו תחנות ריכוז אשפה במרחק של לא יותר מ-100 מטר אחת מהשניה. באזורי משק ותעשייה תקבע תכנית ריכוז אשפה על פי הצורך לפי שביעות רצון הוועדה. האשפה תאסף ע"י מועצה איזורית גולן.

25. חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

מטרם	2	מטרם
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5	מטרם
מקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8	מטרם
מקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10	מטרם

ב. אין לבנות בינינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרם מכבלים אילה.

26. מקלטים:

מיקום ובניית מקלטים ועבודות בטחוניות יבוצעו לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית.

27. חניה:

לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו תחול תקנות חוק התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה. תשמ"ג 1983 בתחום המגרש.

28. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם מוא"ז גולן.

29. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

30. חלוקה ורישום:

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. חלקות משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ג. על יזמי התכנית לבצע חלוקה לפני הוצאת היתר בינה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

31. התאמה לקוי בנין:

במידה וישנו הבדל בין המרחק המותר על פי קוי הבניה עבור יעוד השטח לבין קו הבניה מקצה תחום הדרך הגובלת בו. תהיה מגבלת הבניה הגדולה מן השניים קובעת.

32. קוי בנין מדרג מס' 98:

קוי הבנין מדרג מס' 98 יחושבו משפת הדרך ולא ממרכז בדרך. קו הבנין לא יפחת מ- 40 מ'. (למעט לגבי מבנים קיימים על פי סעיף 33 לתקנון זה)

33. מבנים קיימים:

מבנים הקיימים בתחום התכנית שנבנו לפני כניסת התכנית לתוקף לא יחשבו במידה ומרחקם מקו בניין (של יעוד השטח בו הם נמצאים, או, מקו בניין של קצה הדרך) קטן מקו הבנין המותר בתכנית זו.

33. טבלת שטחים מצב מוצע:

יעוד השטח	שטח בדונם מוצע	שטחים באחוזים מוצע
שטח פרטי פתוח	2.3	1.2
איזור מגורים A	39.0	13.0
איזור מגורים B	103.0	35.2
איזור מבני משק	39.0	13.0
איזור תעשיה	20.0	6.5
איזור ספורט	37.5	12.5
איזור בית ספר	15.8	5.3
דרך מוצעת	13.3	4.4
דרך חרום	26.2	8.9
סה"כ	296.1	100.0

34. טבלת שטחים מצב קיים:

יעוד השטח	שטח בדונם קיים	שטח באחוזים מוצע
יישוב עפ"י תכנית ג / 5472	296.1	100%
סה"כ	296.1	100%

נספח א' : הנחיות סביבתיות לאיזור תעשייה.

- א. לא יותרו תעשיות הגורמות או עלולות לגרום לפליטת זהום כלשהוא לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסיניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה כאשר אין טיפול מרכזי בביוב. על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ו/או משרד הבריאות יהיה על המפעל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרדים.
- ד. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באחריות הרשות המקומית, תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.
- ה. פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה או כל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הווארה של רשות מוסמכת אחרת.
- ו. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- ז. יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים העולה על אחוז אחד (1%) על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות ללא חריגה בהתאם לכל דין ו/או הנחיות לאיכות הסביבה.
- ח. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפתוח המגרש ולכלל בנין כדלקמן:
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הוועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גיזון, קירות, תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת חשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.

חתימת בעל הקרקע:

~~ק"מ י"א
נחמא-חמה~~

חתימת יוזם התכנית:

א.ב. תכנון
חברה קיסרית-מאורכלות,
יע"ץ והנחסה בע"מ
שכונת גליל עליון

חתימת המתכנן:

חתימת הוועדה לתכנון ובניה: