

התאריך
16.1.02

3

2-4493

מחוז הצפון

נפה - צפת

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

משרד הטובים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה השכ"ה - 1965 אישור תכנית מס. <u>9171</u> יום המגוון לתכנון וכנה החליטה ביום <u>21.6.97</u> לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

תכנית מפורטת

מס' ג/ 9171

קיבוץ נאות מרדכי

הודעה על אישור תכנית מס. <u>9171</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5058</u> מיום <u>7.3.02</u>
--

שינוי לתכנית ג/ 4608 המאושרת

תקנון

המתכנן: אהרן גדי רובנשטיין א.ב. תכנון רחוב הירדן 11
ת.ד. 673 קרית שמונה טל- 06-6950858 פקס 06-6951170

תאריך: 24/7/96
עדכון: 15/1/02

מחוז הצפון

הנפה : צפת

מרחב תכנון מקומי : גליל עליון

רשות מוניציפאלית - מועצה אזורית הגליל העליון

המקום : קיבוץ נאות מרדכי

פרק א' - הוראות כלליות :

1. שם וחלות : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר ג/ 9171 נאות מרדכי על השטח המותחם בקו כחול בתשריט בקני"מ 1:2500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. שטח התכנית : 596 דונם בתחום הקו הכחול בתשריט.

5. גושים וחלקות :

גושים	14203	14202	13491	13002
חלקי חלקות	3,8,11,12	2	(6 דרך) 3,8,7	25 ערוץ נחל
חלקות בשלמות	2,4,5,6,7,10			

4. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל/ קיבוץ נאות מרדכי
כתובת המינהל : קרית הממשלה נצרת עילית טל- 06-6558211 פקס- 06-066554188

5. היוזם והמבצע : קיבוץ נאות מרדכי ד.נ. גליל עליון מיקוד 12120
טל 06-9481111 - פקס - 60-6944515

6. המתכנן : אדר' גדי רובינשטיין א.ב. תכנון טל 06-6050858 - פקס - 06-6951170 רחוב הירדן 11 קרית שמונה ת.ד. 673

7. מסמכי התכנית (הם חלק בלתי נפרד מהתכנית) :

א. דפי הוראות תקנון 12 עמודים.

ב. תשריט ב ק"מ 1:2500 .

ג. נספח א' הנחיות סביבתיות לאזור מלאכה ותעשייה.

8. מטרות התכנית : א. תיחום שטח הפיתוח של קיבוץ נאות מרדכי.

ב. שינוי יעוד קרקע ליעודים שונים

ג. קביעת יעודי קרקע.

ד. קביעת הוראות פיתוח.

ה. קביעת קריטריונים להגשת בקשות להיתרי בניה.

9. ציוני התשריט:

גבול התכנית	1.	קו כחול.
איזור מגורים	2.	-בצבע צהוב.
איזור מבני משק ומלאכה	3.	-בצבע חום מותחם ירוק.
איזור תעשייה	4.	-בצבע סגול.
שטח ספורט	5.	-בצבע ירוק מותחם חום.
שטח חקלאי	6.	-פסים ירוקים אלכסוניים.
ערוץ נחל	7.	-בצבע תכלת.
דרך חדשה/ מוצעת	8.	-בצבע אדום.
דרך חרום	9.	-ירוק כהה.
איזור מבני ציבור/בי"ס	10.	-חום מותחם חום כהה.
בית עלמין	11.	-צהוב עם ירוק מלוכסן.
גבול תכנית מאושרת	12.	קו כחול מקווקו.
דרך קיימת/מאושרת	13.	-בצבע חום.
מספר הדרך	14.	-מספר בחלק העליון של הרוזטה של הדרך.
רוחב הדרך	15.	-מספר בחלק התחתון של הרוזטה של הדרך.
מרחק בניה מצידי הדרך	16.	-מספר בשני צידי הרוזטה.
מספר חלקה	17.	-מספר ירוק בתחום חלקה.
גבול חלקה	18.	קו ירוק
גבול גוש	19.	- קו שחור עם משולשים משני צדדיו
סימון קו מתח גבה	20.	קו כפול מקוקו אדום
דרך לביטול	21.	קו מקוקו אדום

10. יחס לתכניות אחרות:

א. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות החלות על אותו שטח, הוראות תכנית זו תקבענה.

ב. תכנית זו תואמת לתכנית ג/ 8923 המאושרת.

ג. שינוי לתכנית ג/ 4608 המשי"צ של הקיבוצים נאות מרדכי וכפר בלום)

פרק ב' - הגדרות :11. תכנית בינוי :

א. תשריט בקני"מ 1:250 ע"ג רקע של מפת מדידה עדכנית המראה מצב בנוי קיים של שטח התכנית ומראה בין היתר : מיקום מבנים, ייעודם, היטלם האופקי ושטחם, שבילים ונודרכות, קביעת מקומות חניה, מיקום מקלטים וכל אמצעי המיגון האזרחיים והנדרשים ע"י פיקוד העורף.
תכניות בינוי כולל מפלסי כניסה וגיגון יוכנו כתנאי לקבלת היתר בניה ויאושרו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון.

12. התכנית : תכנית מספר : ג/ 917113. הוועדה : הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל עליון.14. תשתית עירונית :

מכלול עבודות התשתית חייבות בביצוע על פי דין, לרבות סלילת כבישים ומדרכות. ביצוע מערכות הולכת שפכים, מים ותיעול, ניקוז תאורת רחובות.

15. המועצה : מועצה אזורית הגליל העליון.

פרק ג' - רשימת תכליות:16. אזור מגורים:

השטח הצבוע צהוב בתשריט מיועד למגורים. מותרת באזור זה בניה עבור התכליות המפורטות להלן:
מגורי אוכלוסיית הישוב כולל האוכלוסייה הזמנית שבו, מבנים לשרותי קהילה של הישוב, מוסדות חינוך מקומיים, מתקנים לצרכי שמירת בטחון התושבים וחדרי אירוח ואיכסון. סלילת שבילים ודרכים פנימיות, והתקנת מתקני גן ומשחק.

17. אזור מבני משק ומלאכה:

השטח בצבוע חום מותחם בירוק בתשריט, מיועד למבני משק, ומבני מלאכה. תותר בניה וכל הקשור לפעילויות משקיות: אחסון, מבני משק, תממות, מערכי אריזה, וקרור, בניני מלאכה והחסנה, בניני שירותים טכניים, מבנים מביתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים לייצוק מזון לבעלי חיים, גנרטורים וכל הדרוש ליישום מטרה עיקרית זו. כל היתר בניה למבנה משק ומלאכה יותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה.

18. אזור תעשייה:

השטח הצבוע בתשריט בסגול מיועד לתעשייה. תותר בניה וכל הקשור לפעילויות מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום התקין והרצוף של פעילות תעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, חנויות מפעל רחבות וחנויות. המרחק המותר בין מבני מגורים למבנה תעשייה לא יקטן מ- 50 מ' והפעילות שתותר בו לא תהווה מטרד סביבתי לאזור המגורים. כל היתר בניה של מבנה חדש המיועד לייצור תעשייתי יחוייב בהסכמת המשרד לאיכות הסביבה, וכן הרחבתו תחוייב בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה. שטח מגבלות הבניה יהיו עפ"י ניספח לתקנון זה "הנחיות סביבתיות לאזורי מלאכה ותעשייה".

19. שטח ספורט:

השטח הצבוע ירוק ומותחם בחום בתשריט מיועד לספורט. תותר בניה וכל הקשור לפעילויות ספורט לרבות: מגרשי טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכות לילדים, מגרש כדור-סל, מתקני משחק וכל השרותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילויות ספורט על כל סוגיה.

20. דרך חירום:

השטח הצבוע בירוק כהה מיועד למעבר רכב, רכב שרות ורכבים פרטיים אשר לפי קביעת הקיבוץ רשאים לעבור בו לפי פרוט בשלטי הכניסה אל הדרך. הכל כפוף להנחיות ואישור הישוב ורשות התמרור המקומית - שמונתה ע"י הישוב כחוק. (קווי הבנין הם מגבול הדרך).

21. דרך חדשה/ מוצעת:

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח המיועד לדרכים ותניות, ודרך גישה ליישוב ושרות בתוכו. (קווי הבנין הם מגבול הדרך).

22. דרך קיימת/ מאושרת.

השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח המיועד לדרכים קיימות והוא משמש כדרך על פי חוק. (קווי הבנין הם מגבול הדרך).

23. ערוץ נחל

השטח הצבוע תכלת בתשריט הוא תיחום השטח של ערוץ הנחל או ערוץ ניקוז השנוח המוגדר כערוץ ניקוז על פי שתי גדות הערוץ כפי שמסומנים בתשריט. איזור המיועד להבטחת זרימתם התקינה של המים ומגבלות הבניה והתכנון לגביו כפופים להנחיות של רשות הניקוז. (אפיוני ערוץ הנחל הם על פי תכנית הניקוז) כל תכנון או התערבות בנעשה בתרום יעשה בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה ובאישור רשות הניקוז. כל היתר בניה בסמוך לערוץ הנחל יידרש לאישור המשרד לאיכות הסביבה ותכנית נושית.

24. איזור מבני ציבור/בי"ס:

השטח הצבוע חום מותחם חום כהה בתשריט מיועד לבית הספר האזורי. באזור זה יותר לבנות כל הקשור לפעילויות ביה"ס: מבני כתות, סדנאות, מחסנים, מבני שירות, ספריות ומבני ציבור במידה והם משמשים את האתר וצרכיו.

25. שטח חקלאי:

השטח הצבוע פסים ירוקים בתשריט הינו שטח חקלאי. מגבלות השימוש בקרקע תהיינה על"י הוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה וכפוף לתכנית 6540/ג.

26. בית עלמין:

השטח הצבוע צהוב עם פסים אלכסוניים ירוקים משמש עבור בית קברות על פי ההתרים וההגבלות של החוק וישמש כבית קברות לצרכי היישוב ומקורביו. התכליות והשימושים באזור זה ישמשו כשטח לצרכי קבורה בכפוף להוראות תמ"א/19, ולתקון 16 לתמ"מ 2. תשמר רצועת מעבר של 5 מ' בין קצה תחום הדרך 977 לבין גדר בית העלמין ~~במעבר ציבורי~~. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הכנת תכניות שיפרטו את מבנה בית העלמין.

פרק ד' - הוראות כלליות27. מתן היתרי בניה:

- א. לא יוצאו תעודות גמר למבנים על פי תכנית זו עד אשר יושלמו עבודות התשתית הרלוונטית לאותם מבנים.
- ב. כל היתר בניה למבנה משק, מלאכה או תעשייה יותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה.

28. ניקוז:

אופן הניקוז יהיה באמצעות אחת או יותר מהדרכים הבאות:
 חלחול, נגר עילי ע"ג שיפועי קרקע מתאימים, תעלות פתוחות לצידי הדרכים והשבילים או צינורות ניקוז. תנאים לאישור התכנית ע"י הועדה המקומית הינם אישורי התכנית ע"י רשות הניקוז האזורית ומנהלת הכנרת. לא ינתנו היתרי בניה למבנים אשר ימוקמו על צירי ניקוז העילי ולא תורשה עשית כל עבודה שהיא עלולה לפגוע בניקוז השטח.

29. ביוב:

כל בנין בשטח התכנית המקבל הספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכניות לשביעות רצון משרד הבריאות, מנהלת הכנרת ורשות הניקוז. תכנית ביוב של כל השטח תאושר ע"י המשרדים לאיכות הסביבה, הבריאות ומנהלת הכנרת.

30. מים:

הועדה תאשר תכניות נפיתוח לאספקת מים בתחום התכנית באישור מנהלת הכנרת ונציבות המים כדי לקבל הקצאת מים לשימוש. מים לשתיה יטופלו עפ"י הנחיות משרד הבריאות ואו המשרד לאיכות הסביבה.

31. סיליק אשפה:

באזור יקבעו תחנות ריכוז אשפה ביתית לפי הנחיות המועצה האזורית גליל עליון, האחראית לפינוי.
 כל האשפה תאסף במיכלים סגורים ע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה והמשרד לאיכות הסביבה.
 ריכוז האשפה באחריות הועדה המקומי של הישוב, פינוי האשפה הביתית באחריות המועצה.

32. תניות והרכים:

- א. לא תותר תנועת רכב מוטורי באזור המגורים למעט רכב חירום ורכב שרות בדרכים המוגדרות כמיועדות לתנועת כלי רכב אלו, באמצעות תמרור מתאים ובאישור רשות התמרור המקומית.
- ב. תכנית הבינוי תגדיר שבילים המיועדים לתנועת הולכי רגל בתחום התכנית.
- ג. חנייה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חנייה תשמי"ג 1983. החניה תהיה בתחומי המגרשים.

33. תקשורת:

תכניות מערכות התקשורת יוכנו בהתאם להוראות, התקנים והחוקים של הרשויות המתאימות ויוגשו לאישור הועדה המקומית לאחר אישור חברת "בזק".
מערכות התקשורת הכשורות לרשתות אזוריות יחוברו למערכות קיימות שכנות ומערכות עצמאיות של תקשורת פנימית. המערכות של טלוויזיה, מחשבים, ט.ל.כ., סיבויים אופטיים, יהיו תת קרקעיים.

34. חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
ב. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, נזקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב של המבנה.

מרשת מתח גבוה	2.0 מטרים.
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מטרים.
מקו מתח עליון עד 110-150 ק"ו	5.5 מטרים.

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אילו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. כל מערכות החשמל במתח נמוך בתחום התכנית תהיה תת קרקעית ותונח ע"פ הוראות התקנים והבנינים הקיימים ובאישור הרשויות המתאימות.

35. מקלטים ומיגון:

א. רמת המיגון, אופיה ופרטיה על פי דרישות פיקוד העורף.

ב. המקלטים ימוקמו לפי הנחיות פיקוד העורף וניתן יהיה להקים בכל איזורי התכנית למעט באיזור הדרכים, החניות וערוצי הנחל.

36. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור לנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

37. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

38. חלוקה ורישום:

א. תבוצע חלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט וכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

ב. חלוקה מחדש לפי הוראות תכנית זו, עפ"י 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות חלוקה לצרכי רישום.

39. טבלת זכויות והגבלות בניה

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש	מס' יח' למגרש	קוי בנין - מקצה יעוד השטח (המגרש)			גובה בניה מקסימלי				אחוזי בניה / שטח מקסימלי					
			מ' צדדי	מ' אחורי	מ' קדמי	מ' מספר קומות	מעל מפלס כניסה %	מתחת למפלס כניסה %	שימושים עיקריים %	שטחי שרות %	לכיסוי קרקע %	מותרים בכל המפלסים %	שטחי שטחים מותרים בכל המפלסים %	שטחי שטחים מותרים בכל המפלסים %	שטחי שטחים מותרים בכל המפלסים %
אזור מגורים	205 ד'	לפי תכנית בנינו	5	10	10	3	20%	**	15%	5%	20%	20%	20%	20%	20%
מבני משק	98 ד'	"	3	3	5	3	52%	**	45%	7%	52%	52%	52%	52%	52%
מבני ציבור	13 ד'	"	5	5	10	3	45%	**	37%	8%	45%	45%	45%	45%	45%
אזור תעשיה	39 ד'	"	5	5	15	3	60%	**	50%	10%	45%	45%	45%	45%	45%
שטח ספורט	29 ד'	"	5	5	5	3	30%	**	25%	5%	30%	30%	30%	30%	30%

1. גובה בנין יעלה על הרשום לעיל רק במתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליך משק או תעשיה. הועדה תהיה ראשית להגביל את הגובה אם יראה לה שהוא גורם למפגע סביבתי או פוגע בבטיחות טיסה, הסטייה המקסימלית מהגובה המצויין לא תעלה על 10%.
2. העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה תהיה באישור הוועדה המקומית בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה אינם משתנים.

40. טבלת שימושי קרקע

שטח מוצע		שטח קיים		האזור	
% - ב	בדונם	% - ב	בדונם		
18.62%	111	26.68%	159	אזור חקלאי	1
34.40%	205	40.60%	242	אזור מגורים	2
6.54%	39	5.70%	34	אזור תעשייה	3
6.21%	5	0.84%	5	בית עלמין	4
2.18%	37	7.38%	44	דרך קיימת/ מאושרת	5
0.70%	13			דרך חדשה/ מוצעת	6
3.86%	23			דרך חרום	7
16.44%	98	14.93%	89	אזור מבני משק	8
2.18%	13			שטח מבני ציבור	9
4.87%	29			שטח ספורט	10
3.86%	23	3.86%	23	ערוץ נחל	11
100%	596	100%	596	סה"כ שטח התכנית	

נספח א': הנחיות סביבתיות לאזור תעשייה ומבני משיק.

- 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 היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באחריות הרשות המקומית, תוכן הכניית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להקנת 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 הוארה של רשות מוסמכת אחרת.
- ו. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם כך שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש הכמותיים כדין.
- ז. ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית סולפטים העולה על אחוז אחד (1%) . על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות לא חריגה בהתאם לכל דין ו/ או הנחיות לאיכות הסביבה. כמו כן יש לאחסן את כל הדלקים לפי כל התקנים של איחסון דלקים לשימוש תעשייתי או מסחרי עפ"י כל דין ועפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, כתנאי להוצאת היתר בניה בנקומות בהם נמצאים מיכלי דלק מעל הקרקע או מתחת לקרקע.
- ח. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפתוח המגרש ולכל בנין כדלקמן:
לא יינתן 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, גינון, 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.
- ט. בבקשה להיתר בניה למתחם של גידולי בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז: כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית. הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אכסון בעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי כיעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים. כמו כן יש לצרף מידע נתונים לגבי מנגעים סביבתיים צפויים ודרכי מניעה.

41. חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מבצע התכנית

חתימת יוזם התכנית: *קבוצת מאגל מרדכי אשק*

חתימת המתכנן:

א. ב. הרמון
המנהל הכללי
מק"מ
שירותי אג"ל
1950