

2-4494

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - "מעלה חרמון"

תוכנית מס' ג/ 11672

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "מועלה חרמון"

תוכנית מס' 11672
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ובניה עם
 המלצה לנותן תוקף לתאריך 23/10/01

מהנדס תכנון
 יו"ר היערה

תכנית מתאר מקומית,

שינוי מאזור חקלאי לאזור תעשייה זעירה ומלאכה. (בתי קירור ואריזה)

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"מעלה חרמון"

05-37-2001

מקום : בוקעאתא (נ.צ.מ. 222:650, 289:000)

תחום שיפוט מוניציפאלי : מועצה מקומית בוקעאתא

קנה מידה : 1: 1250

שטח התוכנית : 22.32 דונם (מדידה מחושבת) תאריך ינואר 2001

בעל הקרקע : בית קירור אלשעב-אגודה שיתופית חקלאית

איכרי בוקעאתא
 כפר בוקעאתא רמה"ג טל: 050-248293

יוזם ומגיש התוכנית : בית קירור אלשעב-אגודה שיתופית חקלאית

איכרי בוקעאתא
 כפר בוקעאתא רמה"ג טל: 050-248293

עורך התוכנית : בריק-תכנון אדריכלי ובינוי ערים

אדריכל בריק מחמוד ת.ד. 341 ק.שמונה
 טלפון 06-6941095 פלא פון 050 - 546116

יוני 2001

הודעה על אישור תכנית מס' 11672/4
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5500
 מיום 30-9-01

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 11672/4
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 15.8.01 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' ג/ 11672 תכנית מתאר מקומית לשינוי יעוד משטח חקלאי לשטח תעשייה זעירה ומלאכה (בתי קירור ואריזה) ותחול על השטח הכלול בתשריט בקו כחול.

1.2 מקום התוכנית:

אזור תעשייה בוקעאטא נ.צ.מ (222:650, 289:000)

1.3 שטח התכנית

20.02 דונם (מדודה מחושבת)
שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע בית קירור אלשעב - אגודה שיתופית חקלאית (איכרי בוקעאטא) 050-248293
יחם ומגיש התכנית בית קירור אלשעב - אגודה שיתופית חקלאית (איכרי בוקעאטא) 050-248293
עורך התכנית אדריכל בריק מחמוד מ"ר 35373 ת.ד 341 ק' שמונה טלפקס 06-6941095

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי מאזור חקלאי לאזור תעשייה (בתי קירור ואריזה), וכפופה להוראות תכנית מתאר מחחית לרמ"ג מס' ג/5472 (שינוי מס' 3 לתמ"מ 2).
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה

1.6 מסמכי התוכנית:

תקנון 6 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:1250.
כל מסמכי התכנית הינם מחייבים.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

הכנה	אוקטובר 1999
עדכון 1	אוגוסט 2000
עדכון 2	ינואר 2001
עדכון 3	יוני 2001

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

מס'	הציון בתשריט	פירוט הציון
1.	קו כחול	גבולות התוכנית
2.	קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
3.	שטח צבוע חום	דרך קיימת ו/או מאושרת
4.	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
5.	קווים אלכסוניים ירוקים	אזור חקלאי
6.	שטח צבוע סגול	אזור תעשייה זעירה ומלאכה
7.	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
8.	מס' עליון	מס' דרך
9.	מס' צדדי	קו בנין קדמי במטרים
10.	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

השטח ב- %		השטח בדונם		יעוד הקרקע
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
16.94	16.94	3.78	3.78	דרך קיים
6.18	---	1.38	---	דרך מוצעת
54.17	---	12.09	---	אזור תעשייה זעירה ומלאכה
---	83.06	---	18.54	אזור חקלאי
22.72	---	5.07	---	אזור שצ"פ
100%	100%	22.32	22.32	סה"כ

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרת התוכנית:

שינוי יעוד השטח החקלאי לתעשייה להקמת בתי קירור ואריזה בלבד, והרחבת אזור התעשייה לפיתוח החקלאות וענף התפוחים והפרות

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
תעשייה	9672 מ"ר

פרק 3 הוראות התכנית

3.1 השימושים בקרקע ובבניינים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 רשימת התכליות:

1 - אזור תעשייה זעירה ומלאכה - (שטח צבוע סגול):
ישמש להקמת מבני תעשייה זעירה לא מזהמת, מחסנים, בתי קירור ליבול המטעים, בתי אריזה, חדר חשמל, מבנה משרדים לשרות בית הקירור בלבד, חדר עובדים ושירותים. תותר הקמת מפעלי תעשייה או מפעלי שירות חקלאי מסוג "א" או "ב" על פי נספח "ג" בשינוי מ"ס 3 לתמ"מ (תכנית ג/5472). ועל פי הוראות סעיף 3.3.1 בתכנית ג/5472.
לא תותר הקמת מבני תעשייה העלולים לגרום לזיהום כלשהו לסביבה, וכל הקמת מבנה תעשייה תחויב באישור המשרד לאיכות הסביבה, ומשרד הבריאות.

2- אזור ציבורי פתוח - (שטח צבוע ירוק):
ישמש כשטח ציבורי פתוח. לא תותר בניה בו למעט הקמת שטחי נוי, תשתיות תת ועל-קרקעיות.

3- דרך קיימת ו/או מאושרת - (שטח צבוע חום):
ישמש כדרך להעברת כלי רכב, תשתיות תת-קרקעיות, אי תנועה, גינון ופיתוח שטח..

4- דרך מוצעת - שטח צבוע אדום:
ישמש כדרך להעברת כלי רכב, תשתיות תת-קרקעיות, אי תנועה, גינון ופיתוח שטח..

3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה :

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב 1992)
הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן:

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה/שטח בניה מרבי							קווי בנין			גודל מגרש מינימלי בכ"ר	אזור שימושי עיקרי
	מס' קומות	סה"כ %	לכיסוד הקרקע (תכסית)	שטחי שדות	שימושי עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
גובה במ' 12 **	2	120%	70%	40%	80%	*	120%	5.0	3.0	3.0	500	אזור תעשייה ועיריה ומלאכה

* בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד יישמר סה"כ אחוזי הבניה המותרים.
** גובה בניה נמדד מפני קרקע חפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

3.3 הוראות נוספות

א. עיצוב ארכיטקטוני וחומרי בניה:

תכנון האתר יתחשב בהיבט הנופי של המקום, יבנו באתר מבנים בשפה ארכיטקטונית משותפת כך שישתלבו בנוף המקומי. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו באבן נסורה, קרמיקה, גרנוליט חשוף או פח מגולוון וצבוע, או כל חומר איכות אחר.
לא יורשה שימוש בפח, אסבסט וכו... בקירות המבנים. עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים בצורה שימנע הפיכת הגג למטרד חזותי, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

א. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4 חשמל:

אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הועדה המקומית קו עילי בשל אילוצי מיוחד.

א- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מנשק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי חשמל, לבין החלק הבולט וזאו הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'

מ' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל.

ג- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ה- יי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

נ כלליות:

ה- ת הקרקע הנוכחות שאינן מזדהות עם גבולות האזורים והדרכים הנובעות מתכנית זו בטלות. ז החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת ט' חלוקה לאישור הועדה המקומית. בהתאם לחוק הת"ב.

נות לצורכי ציבור: חים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 ו-190 בפרק ח' וירשמו על שם ות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. ה' והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ה' כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

ס- לבצוע התכנית למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ו, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

ל- השבחה ל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ה- יה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג ו), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש ונות. זר החניה בקו אפס צייד יהיה הניקח לכיוון מגרש המבקש.

אות הג"א: יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות ורחית.

י- אש: לת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר ה.



חתימות ואישורים:

קרן אלשעב
חתימת בעל הקרקע: אגודה שיתופית חולון של אימי בוקעאתא בע"מ
אגודה מס' 3-003634-57

חתימת מגיש ויחס התוכנית:

חתימה עורך התוכנית:

~~אדריכל - מריק מחמוד
מגדל שמסת, רמת גן
דשיון מס' 35073
050-546116~~