



חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי "גולן"

תוכנית מתאר מקומית מס' ג/ 12560

קיבוץ מרום גולן

תכנית המהווה פרוט לתמ"מ 2 תיקון 3 לרמת הגולן

מועצה אזורית גולן
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה גולן
תוכנית מס' גולן / 12560
הועדה המקומית בישיבה
מס' 200/02 מיום 18/4/02 החליטה
להמליץ על הפקדת התכנית הנכונה לעיל
מנהל הועדה
יו"ר הועדה

יו"ם התכנית: קיבוץ מרום גולן

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל

ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

יולי 2001

להפקדה: ספטמבר 2001

לתוקף: יולי 2002

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי "גולן"

תוכנית מתאר מקומית מס' ג/ 12560

קיבוץ מרום גולן

תכנית המהווה פרוט לתמ"מ 2 תיקון 3 לרמת הגולן

יוזם התכנית: קיבוץ מרום גולן

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל
ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

יולי 2001

להפקדה: ספטמבר 2001

לתוקף: יולי 2002

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: "גולן"

תחום שיבוט מוניציפלי: מוא"ז הגולן

שם ישוב: קיבוץ מרום גולן

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית

תוכנית מתאר מקומית מספר ג/12560, תכנית מתאר - למרום גולן
מפורטת לתמ"מ 2 מתאר רמת הגולן שינוי מס' 3.
מטרה עיקרית ומקום: תכנית מתאר למרום - גולן

1.2 מקום התוכנית

קיבוץ מרום גולן

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 272750	צפון: 782125
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
202000		30,13

סמוך להר בנטל בצפון רמת הגולן, ממערב לקווייטרה ומדרום מערב למאגר בנטל, נשענת על כבישים אזוריים 959 ו-982.

1.3 שטח התוכנית

כ- 842.48 דונם (מחושב גרפית).

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע

מ.מ.י בחכירה לקיבוץ מרום גולן ולמוא"ז גולן (שטח בית הספר אביטל)
מ.מ.י, קריית הממשלה נצרת עלית טל. 04-6558211, פקס - 04-6453273.

היחם

- ❖ קיבוץ מרום גולן - ד. נ צפון הגולן 12436, טל. 04-6960219. פקס. 04-6960427
- ❖ החטיבה להתיישבות של הסוכנות היהודית. ת.ד. 84 קצרין 12900
טל. 04-6859206 פקס. 04-6859226.
- ❖ מינהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון - מ.מ.י, קריית הממשלה נצרת עלית.
טל. 04-6558211, פקס - 04-6453273

עורך התכנית

אדריכל ערן מבל, "ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ"
הבונים 19, קרית טבעון.
טל. 04-9835146, פקס. 04-9833703.

יועץ התנועה

ש. קרני מהנדסים בע"מ, דלזרעאלי 46 א' חיפה, 34334.
טל. 04-8244468, פקס. 04-8251095.

יועצת נוף

אדריכלית יהודית גרמי, יהודית גרמי - אדריכלות נוף, יודפת, ד.נ. משגב, 20180.
טל. 04-9800485, פקס. 04-9800335.

יועץ מים וביוב

אינג' מוטי שופמן, בלשה ילון בע"מ, טל. 04-8520221, פקס. 04-8514381.

יועץ חשמל ותקשורת

אינג' יוחאי דה רואי, סיס הנדסה בע"מ, טל. 04-9909540, פקס. 04-9909164.1.5

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפר/פתוח.
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח משאבי טבע
- ת.מ.מ. 2 תיקון 3 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2 תיקון 3 יעוד לפי תשריט ייעודי קרקע:
ישוב כפרי.

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מבטלת את תוכנית מס' ג / 5048 המופקדת.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מבטלת את תוכנית מס' ג / 7083 המופקדת

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית

- א. תקנון בן 22 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה - מסמך מנחה.
- ד. נספח נופי - מסמך מנחה.
- ה. נספח מצב קיים לפי תכנית מופקדת ג/5048 וג' /7083.
- ו. טבלת שטחי מגרשים בשכונה הקהילתית - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית

תאריך	
מאי 2001	הכנה
יולי 2001	עדכון 1
אוגוסט 2001	עדכון 2
ספטמבר 2001	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט:

- | | |
|--|--|
| קו כחול | 1. גבול תכנית מפורטת |
| קו כחול מרוסק | 2. גבול תכנית מופקדת |
| שטח צבוע פסים אלכסוניים בכתום | 3. אזור פיתוח המיועד ליישוב
ע"פ תמ"מ 2 תיקון 3 |
| שטח צבוע צהוב | 4. אזור מגורים ושירותי קהילה |
| שטח צבוע כתום | 5. אזור מגורים א' |
| שטח צבוע תכלת | 6. אזור מגורים א 1 |
| שטח צבוע סגול | 7. אזור תעשייה |
| שטח צבוע פסים אלכסוניים בכחול | 8. אזור אירוח כפרי/תיירות |
| שטח צבוע ירוק מותחם בחום | 9. שטח ספורט |
| שטח צבוע פסים אלכסוניים בכחול וירוק | 10. שטח למרכז מבקרים |
| שטח צבוע חום מותחם חום כהה | 11. שטח לבנייני ציבור |
| שטח צבוע חום בהיר | 12. שטח שרות לשימוש חברי הקהילה
החקלאית שיתופית מרום גולן |
| שטח צבוע חום מותחם בירוק | 13. שטח לבנייני משק |
| שטח צבוע ירוק | 14. שטח ציבורי פתוח |
| שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה | 15. שטח פרטי פתוח |
| שטח צבוע תכלת ואפור בקווים אלכסוניים | 16. שטח למתקנים הנדסיים |
| שטח צבוע בצבע חום | 17. דרך קיימת |
| שטח צבוע בצבע אדום | 18. דרך מוצעת |
| שטח צבוע אדום לבן בפסים אלכסוניים | 19. חניה מוצעת |
| שטח צבוע צהוב מרושת בקווים ירוקים | 20. שטח לבית עלמין |
| שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן
לסירוגין | 21. שטח חקלאי |
| שטח צבוע בקווים אלכסוניים ירוק כהה | 22. שמורת טבע ע"פ תמ"מ 2 תיקון 3 |
| שטח צבוע כחול תחום בחום | 23. מאגר מי גשם |
| מספר ברבוע עליון של עיגול הדרך | 24. מס' דרך |
| מספר ברבוע צדדי של העיגול הדרך | 25. מרווח בנייה קדמי מינימלי |
| מספר ברבוע תחתון של העיגול הדרך | 26. רוחב זכות הדרך |
| קו ועיגול בצבע שחור וסיפרה | 27. גבול מגרש מוצע ומספרו |
| קו צהוב מרוסק | 28. מבנים להריסה |
| קו סגול דק | 29. קו מתח גבוה |

1.10 טבלת שטחים

י ע ו ד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)
אזור המיועד לישוב ע"פ תמ"מ 2 תיקון 3	777.69	92.31	--	--
אזור מגורים ושרותי קהילה	--	--	64.52	7.70
שטח שרות לשימוש חברי הקהילה החקלאית שיתופית מרום גולן	--	--	18.47	2.20
אזור חקלאי	28.97	3.44	316.34	37.77
אזור מגורים א'	--	--	58.00	6.93
אזור מגורים א'1	--	--	30.79	3.68
אזור תעשייה	--	--	8.46	1.01
שטח לבניני ציבור	--	--	21.64	2.58
שטח לבניני משק	--	--	55.10	6.58
שטח ציבורי פתוח	--	--	55.10	6.54
שטח פרטי פתוח	--	--	25.48	3.04
שטח ספורט	--	--	8.04	0.96
דרך קיימת	35.81	4.28	31.93	3.81
דרך מוצעת	--	--	85.10	10.16
דרך גישה	--	--	1.94	0.23
בית עלמין	--	--	3.50	0.42
חניה מוצעת או הרחבה מוצעת	--	--	3.75	0.45
מתקנים הנדסיים	--	--	7.65	0.91
שטח למרכז מבקרים	--	--	10.14	1.21
ארוח כפרי-תיירות	--	--	36.52	4.36
סה"כ שטח התוכנית	842.48	100	842.48	100

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

עריכת תכנית כוללת לקיבוץ מרום גולן הכוללת שכונה קהילתית.

- ⌘ הקמת שכונת מגורים חדשה בת 111 יחידות דיור.
- ⌘ הקמה ופיתוח של אזור תיירות/ארוח כפרי ששטחו 36 דונם.
- ⌘ הקמה ופיתוח של מרכז מבקרים ששטחו 10 דונם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. מטרת התכנית

א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לשכונת מגורים קהילתית ושימושים נלווים, דרכים, חניות, שצ"פ וכ"ו.

ב. ארגון והגדרה מחדש של יעודים בשטח "המחנה".

שינוי בפריסת השטחים למלאכה ותעשייה.

הגדרת שטח למגורי חברים ושירותי קהילה.

הגדרת שטח לתיירות וארוח כפרי.

הגדרת שטח למבני ציבור מיועד לשירותי חינוך.

הגדרת שטחים פתוחים פרטיים וציבוריים.

פריסת דרכים בשטח המחנה ובשטחי היעודים שנוספו.

קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.

קביעת הוראות בניה - קביעת / הגדלת: צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.

קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

קביעת הנחיות סביבתיות.

ג. קביעת זכויות ומגבלות בניה והנחיות לבינוי ופיתוח, ע"מ לאפשר הוצאת היתרי בניה ע"פ סעיף 145 ז' לחוק.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

מגורים

מס' נחלות = 100.

מס' יח"ד בנויות 188 ומוצעות 46 - בשטח המיועד לאזור מגורים ושירותי קהילה, סה"כ - 234 יח"ד.

מס' יח"ד מוצעות בשטח מגורים או א'1 = 111 יח"ד.

מס' יח"ד כולל בתכנית = 345 יח"ד.

מספר יח'	סה"כ שטח בניה מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
	6,768	תעשייה
	33,066	מבני משק
	1,521	מרכז מבקרים
	4,824	ספורט
	13,002	מבני ציבור
125 יח' ארוח כפרי 125 צימרים	9,130	תיירות וארוח כפרי
234 יח"ד	32,260	מגורים ושירותי קהילה
111 יח"ד	22,197	מגורים א' וא'1
	11,082	שטח שרות

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מגורים ושירותי קהילה

מיועד לבתי מגורים לחברי המשק בנים ותושבים, מבני קהילה לשימוש חברי הקיבוץ, שטחים מגוננים, חדרי שרות ומתקנים נלווים, שירותי הסעדה, מבני חינוך ותרבות לשימוש חברי המשק והקהילה. שבילים להולכי רגל, דרכים לתנועה מוטורית ושטחי חניה.

אזור מגורים א'

מיועד להקמת בתי מגורים חד משפחתיים, על מגרשים ששטחם 800 מ"ר, כשכונה קהילתית הנסמכת על הקיבוץ.

אזור מגורים 1א

מיועד להקמת בתי מגורים חד משפחתיים על מגרשים ששטחם 600 מ"ר, כשכונה קהילתית הנסמכת על הקיבוץ.

שטח למבני ציבור (מיועד לחינוך)

מיועד להקמת מבני חינוך, שרות ותרבות. האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה.

אזור מבני שרות לשימוש הקהילה החקלאית שיתופית מרום גולן

מיועד לשירותים לקהילה כגון: חדר אוכל, פעוטונים, מועדונים, משרדים, ספרייה, מרפאה, מכבסה, צרכניה ומחסנים. האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה.

שטח למבני משק

מיועד להקמת מבני משק חקלאיים לבע"ח (עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות) מחסני אספקה, מבני אחסנה, מוסכים וסככות לציוד חקלאי, סדנאות ובתי מלאכה. מבנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, קרור, אחסון, מבני שירותים טכניים ומשקיים: גנרטורים, טרנספורמציה, משאבות דלק, אנטנות. האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה ותפעול.

תנאי למתן היתר בניה אשור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. היתר בניה לתחנת תדלוק לשימוש פנימי ינתן באישור הועדה המחוזית עפ"י הוראות תמ"א 18, סעיף ה'.

אזור תעשייה

מיועד למפעלי יצור, סדנאות, משטחי עבודה ואחסנה, מתקני תשתית, משרדים, אולמות תצוגה ושירותים לתפעול מתקני התעשייה. באזור זה תתקיימנה תעשיות שאינן מזהמות או מהוות מטרד לסביבתן. ובכל מקרה תעמודנה בדרישות ובתקנים של המשרד לאיכות הסביבה. תנאי למתן היתר בניה אשור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

שטח ציבורי פתוח

נועד לגינון, לחורשות, מתקני נופש, מבני ציבור קטנים כגון מקלטים וכדומה, העברת תשתיות תת קרקעיות, מבני תשתית כגון חדרי טרנספורמציה ותחנות שאיבה, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל.

בשצ"פ המסומן באות א' אסורה כל בניה כולל מבני תשתית ותשתיות תת קרקעיות.

אזור ארוח כפרי/תיירות

נועד למתקני ארוח ותיירות הכוללים אכסון תיירותי במתכונת כפר נופש או מלון, עפ"י הנחיות והתקנים הפיזיים לתכנון הנקבעים מעת לעת ע"י משרד התיירות, אזור קבלה, שרותי הסעדה, אולם ארועים, אטרקציות חקלאיות, יקב, חנות ממכר, מתקני נופש, פינות חי, מתקני ספורט (מגרשי ספורט, בריכת שחיה, מתקנים ושירותים נלווים, כולל מזנון), מבני שירות לתחזוקה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, חניות, גינון.

מס' יחידות הארוח באזור זה יהיה כ - 125 חדרים. גודל יח' הארוח יהיה לפי תקנון הפיתוח של משרד התיירות. כמו כן יהיו במתחם 125 צימרים.

תנאי להקמת כפר נופש/מלון באזור התיירותי, הגשת תכנית בינוי לועדה המחוזית וקבלת אשור משרד התיירות.

שטח למרכז מבקרים

ישמש להקמת מסוף מבקרים בהר בנטל. המסוף יכלול מרכז מידע, מסעדה, מזנון, כפריה, שירותים לקהל, חדרי תצוגה, תחנת עליה למסוע ושירותים לוגיסטים תומכים.

שטח ספורט

מיועד להקמת מתקני ספורט, נופש, מבני חינוך גופני, חניה, גינון ומתקנים ושירותים נלווים.

שטח פרטי פתוח

נועד לגינון, מתקני נופש, פרגולות הצללה, פינות חי, מבני ציבור קטנים כגון מקלטים וכדומה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל ושטחים המיועדים לחניה.

שטח לבית עלמין

ישמש לקבורה ומתקני שרות הקשורים לבית הקברות. לא ינתן היתר בניה לפיתוח בית העלמין, אלא לאחר הגשת תכנית מפורטת עפ"י הוראות תמ"א 19.

שטח חקלאי

ישמש ליעודים חקלאיים. הגידולים החקלאיים והשימושים יותאמו לקרבת המגורים ע"מ שלא יוצר מטרד למבני המגורים. מבנים חקלאיים אם יהיו, יוקמו עפ"י הנחיות תכנית ג/ 6540 למבנים החקלאיים.

דרך קיימת / מוצעת

שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני "ריהוט רחוב" ונטיעות.

חניה מוצעת

שטח המיועד לחניון לרכב כמשמעותו בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב.

מתקן הנדסי

נועד למתקני ביוב, ברכות שיקוע ומתקני שירות נלווים ולמבני טרנספורמציה, לשרות רשת החשמל.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה

עפ"י תקנות התכנון והבניה לחישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהתרי"ב, תשי"ב, 1992. לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יח"ד במגזר	אפיפות ממוצעת יח"ד לדונם	גובה המבנים		מתחם למפלס *1	שטח בניה מרבי האחוזים מעל מפלס הכניסה					מרחק מניצמלי בין מבנים סמוכים	קווי בניין			גודל מגרש מניצמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים *3	מס' קומות *4		סה"כ	תכנית	שטחי שירות	שימוש עיקרי	קדמי		אחורי	צדדי			
1	1.25	8.5	2	-	30	20	5	25	6 מי לבניה חדשה	5	3	3	800	מגורים ושירותים לקהילה	
1	1.6	8.5	2	-	30	20	5	25		5	3	3	600	מגורים או *6 מבני ציבור	
		8.5	2	-	70	35	10	60		5	5	5	1000	שטח שירות לשימוש חברי הקהילה החקלאית שיתופית מרום גולן	
		8.5	2	-	70	35	10	60		5	5	5	1000	מבני משק	
		*5 12	2	-	80	50	20	60	עפ"י תכנית בנייה	5	*2	*2	1,000	שטח ספורט	
		10	2	-	70	35	10	60		5	3/5	5	1000	אזור תעשייה	
		10	2		100	50	20	80	עפ"י תכנית בנייה	5	10	10	5,000		
		5	1		15	15	5	10		5/2	5/2	5/2	45 מי"ר	שטח למתקן הנידסי *7	
		10	2		20	20	5	15		5	5	5	3000	מרכז מבקרים	
		10	2		30	20	5	25		5	5	5	3000	שטח אירוח כפר/תלירות	
		3	1		5	5	0	5		5	5	5	500	שטח ציבורי / פרטי פתוח *8	

- 1 * בסמכות ועדה מקומית לאפשר העברת זכויות בנייה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעות למבנה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה, ישמרו.
- 2 * קווי בנין של מבני משק לכיוון מגורים יהיה 5 מי לשאר התפללות 3 מי.
- 3 * גובה המבנים יימדד מפני קרקע טבעית.
- 4 * ובנוסף תותר קומת מסד ועליית גג.
- 5 * בשטח תוכנן משק ניתן להקים מגורים, אנטנות ומתקנים אחרים בגובה שמעל 12 מי ועד 20 מי עפ"י צרכי התפעול - בתנאי אישור הועדה המקומית.
- 6 * קווי הבנין צדדי ואחורי באזור מגורים או 1 - או יותר גם במרחק הקטן מהמזוין בטבלה עד כדי סטייה של 0.5 מי לצורך שמירה על עציים קיימים.
- 7 * קווי בנין למתקן הנדסי - טרינספורמציה יהיה 2 מי, למתקני בנין - 5 מי.
- 8 * קווי בנין בשצ"פ - למבני טרינספורמציה - יהיה עד קו 0 לכיוון השטח החקלאי.

א. הנחיות פיתוח ועיצוב אזורי המגורים והתיירות

1. תנאים לאזור מגורים א' ו א 1

א. שטח מגרש

1. שטח מגרש באזור מגורים א' - שטח המגרש לא יקטן מ- 800 מ"ר לבית בודד.
רוחב חזית - רוחב חזית מגרש לא יקטן מ- 20 מ'.
2. שטח מגרש באזור מגורים א 1 - לא יקטן מ- 600 מ"ר.
רוחב חזית - רוחב חזית מגרש לא יקטן מ- 22 מ', רוחב דרך גישה למגרש אחורי לא יקטן מ- 4 מ'.

ב. מיקום מבנה במגרש

מיקום המבנה במגרש יקבע עפ"י מרווחי הבניה ובהתחשבות מירבית במיקום עצים במגרש באופן שלא תדרש עקירת עצי חורש טבעי.

ג. פרגולות

ע"ג גג שטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבניין ובמרווחים כהגדרת חוק התכנון והבניה. שטח הפרגולה יחשב כשטח שרות ע"פ תקנות התכנון והבניה (תיקון התשנ"ז 1997).

ד. גובה בנין

הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה 0.0 + של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית, מדוד מפני קרקע טבעית.
בגגות משופעים: (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 80% מהיקף הגג. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.

ה. שטח הבניה המותר לשטחי שרות

שטחי שרות יכללו חניה מקורה, מרפסות, מחסן וממ"ד, לפי טבלת זכויות ומגבלות בניה לפי אזורים.

ו. משרדים וחדרי עבודה

גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר, במסגרת אחוזי הבניה המותרים ויובטח מקום חניה נוסף ע"פ התקן לאותו שימוש מבוקש. תנאי למתן היתר בניה, אישור רישוי עסקים והבטחת מקום חניה בתחום המגרש.

ז. מחסנים

תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתנאים הבאים:

1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי.
2. מחסן יחשב כשטח שרות ושטחו המרבי של המחסן יהיה 10 מ"ר.
3. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.

ח. תותר הקמת חניות בתנאים הבאים

1. חניה מקורה תותר בתחום קוי הבנין בקומת מסד של בית מגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי.
2. גובהה של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מטרים נטו.
3. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים במרווח צדדי (בקו 0), תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש. הקיר הגובל בקו 0 יהיה ללא פתחים.
4. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 30 מ"ר, גובהו לא יעלה על 2.20 מטר.
5. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת.

ט. עליות

תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר.

ב. עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני בשכונה החדשה
(אזור מגורים א', ו א 1)

א. הוראות כלליות

1. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים.

ייאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).

2. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים. ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.

3. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה.

4. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית.

5. קולטי שמש - ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

6. גגות רעפים - לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.

ב. פיתוח

1. לא יבוצעו כל עבודות חפירה ומילוי בשטח המגרש למעט החפירה הנדרשת לביסוס המבנה ולהעברת תשתיות. שטח המגרש יישמר במצבו הטבעי. תכנון מבני המגורים יותאם לתוואי השטח ע"י דירוג המבנה ו / או בניית קירות מסד במידת הצורך.

2. תכנית בינוי ופיתוח, תאושר ע"י מהנדס הועדה. תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.
גדרות וקירות בנויים תוחמים, יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהוו חלק מהתכנית להיתר.

3. עקירת עצים - אין לעקור עצים קיימים! עקירת עצים תותר בתחום תכנית הבינוי או הדרך בלבד.

ה. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים, ימוקם במלואו במגרש הגבוה בין השניים.
(הקיר יבנה במשותף ע"י שני שכנים הגובלים)

ו. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.

ג תכנית פיתוח נוף

תכנית הבינוי תציג גם תכניות פיתוח נופי שתכלול את כל השטחים הפתוחים – ציבוריים ופרטיים ותוכנן ע"י אדריכל נוף. תכנית זו תתבסס על הוראות תכנית הבינוי והפיתוח ביחס לגובהי המפלסים השונים ותכלול את הנושאים הבאים:

החומרים שישמשו לפיתוח, אופן הטיפול במפלסיות הקרקע. הצמחיה – שתפורט ע"ג התשריט באמצעות מקראה (משפחת צמחים). טיפול נופי בחניות. פירוט ופריסת מתקנים: חומרים, צבעים וכו'. פירוט החומרים שיתחמו מדרכות ו/או משטחים, מיקום מתקני אשפה.

ג' 3.3 הוראות סביבתיות

א. הוראות כלליות:

1. ביוב

א. רישוי תכניות – תכנית מערכת הביוב תהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומנהלת הכנת ותבוצע על ידי ועל חשבון היוזם. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.

ב. טיב השפכים – איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. מבנים ששפכיהם מביאים חומרים שאינם מתאימים לתקן, ימלאו אחר דרישות מהנדס המועצה ו/או הנהלת מכון הטיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי (התקנת שוחות להפרדת שומנים).

ג. מתקני קדם – הטיפול יעשה בטרם החיבור למערכת הביוב המרכזית. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות ושומנים, הכל בכפוף ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

- ד. היתרי בניה בשטח המיועד להרחבה ינתנו במקביל לביצוע בפועל של פתרון קצה לסילוק וניצול קולחי הקיבוץ.
מתן טופס 4, ע"י הועד המקומית יותנה בסיום ביצוע פתרון הקצה למערכת הקולחין.

2. פסולת

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ב. בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר
- ג. פסולת רעילה תסולק באחריות המפעל, בהתאם לכל דין. היתר בניה ורשיון עסק מותניים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.
פסולת שתוגדר כרעילה תסולק באחריות המפעל בהתאם לדין.

3. רעש

- בכל מקרה, שהפעילות מאזורי המלאכה / תעשייה עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש ("הגדרתו בחוק") יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, שיבטיחו עמידה במפלסי המותרים כדין.

4. איכות אויר

- יותר שימשו במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

ב. הנחיות לבני משק ומלאכה

- מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות שיפורטו להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העוללות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים.
- תנאי למתן היתר באזור מבני משק הינו אישור המשרד לאיכות הסביבה.
- בבקשה להיתר בניה למתחם של גידול בע"ח תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
- הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אכסון בע"ח, מכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים.

מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים :
ניקוז – פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
שפכים – תחויב תכנית שתאושר ע"י המשרדים : בריאות, איכות
הסביבה ומנהלת הכינרת.
פסולת מוצקה – (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק
זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים.

בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים
לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
אחסון דלקים – המכלים יעמדו על משטח בטון שלא יאפשר דליפה
ויתנקז בשוליו.

במידה ויהיה שימוש בדלק ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפטים
העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה
ומשרד העבודה.

ג. תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

א. כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח
התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים :

1. שכונת מגורים קהילתית (אזור מגורים א', ו א 1)

תבנה בבניה מרוכזת עם דגמים אחידים או "בבנה ביתך",
שעיצובם יהיה עפ"י הנחיות פרק זה. השכונה תבנה בכמה
שלבים עפ"י המקבצים, בסדר שיתואם בין הקיבוץ לועדה
המקומית.

2. תכנית בינוי למתחמים יחודיים

א. היתר בניה למתחמים הבאים יחויב בהגשת תכנית
בינוי תכנית בינוי למתחם שלם שתכלול פירוט
זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות
הנגישות, התנועה והחניה, התכנית תובא לאישור
הוועדה המקומית.

□ שכונה קהילתית (אזור מגורים א' ו א 1)

□ אזור תיירות/ארוח כפרי

ב. תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת
הבקשה להיתר בניה.
התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי מחייב
לקבלת היתר.

ב. 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 התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 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.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
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 אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל על לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. אספקת חשמל

התשתיות לאספקת החשמל בתחום הקו הכחול של היישוב במתח נמוך ובמתח גבוה יבוצעו באופן תת קרקעי ולא יורשו קווים עיליים.

תחנות השנאה תהיינה פנימיות וממוקמות בשטחים המיועדים לכך - ב"שטח למתקן הנדסי".

לא יורשו שנאים על עמודים.

מבני תחנות ההשנאה יבוצעו על פי אותן דרישות כמו ליתר המבנים של היישוב.

5. תקשורת

כל תשתיות התקשורת בתחום הקו הכחול של היישוב, לרבות רשתות טלפונים וטלוויזיה בכבלים, תהיינה תת קרקעיות ולא יורשו קווים עיליים.

6. אשפה ופסולת בנין ועפר

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

7. ביוב

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

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות

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.

3. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

4. מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

5. מבנים קיימים

מבנים קיימים שאינם מסומנים להריסה - רשאית הועדה המקומית לאשר בהם תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

6. היטל השבחה

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

7. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש והידרנטים

בכל מגרש בשטח המפעל תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש עפ"י הוראות ודרישות שרותי הכבאות.

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע

בשלב א' יבנו 34 יח"ד במקבץ. לכשישווקו 2/3 משלב א', יוחל בשווק שלב ב' וכך הלאה.

4.2 תקפות התוכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

מרמז משק
מדום גולן
שפי בנה

בעל הקרקע:

ההסתדרות הציונית העולמית
חטיבת ההתיישבות
חבל הגולן
אזור תעשייה קצרין
ת.ד. 84 מיקוד 12900
טל' 06-6859222 פקס 06-6859226

יזם התוכנית:

פרו מבל
ארכיטקטורה ופיתוח ערים בע"מ
0-190-228-51
רחוב הבונים 19 ק.טבעון
04-9835146

עורך התוכנית:

- עדכון: 09/12/2001
- עדכון: 19/12/2001
- עדכון: 11/02/2002
- עדכון: 29/07/2002

doc:\הקנון.D:\DOCS\eranmeb\Merom Golan

