

11.9.05 א.ש.ר, פ.נ, ע.פ.

התאחדות המהנדסים והתכננים בישראל  
"מועצה מקומית לתכנון ובנייה"  
17-07-2005

נחשבל

# מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - "מעלה חרמון"

תוכנית מס' ג/ 11803

המהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/6121 בוקעתא מאזור חקלאי לאזור תעשייה זעירה ומלאכה. (להקמת בית קירור לתפוחים)

מחוז : הצפון

מקום : בוקעתא (נ.צ.מ 222:300, 289:500)

נפה : גולן

תחום שפוט מוניציפאלי :

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' ג/11803  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 23.9.05 לאשר את התכנית  
הרצל נד"י  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

קנה מידה : 1: 1250

שטח התוכנית : 4.40 דונם (שטח מחושב) - תאריך אוגוסט 2001

בעל הקרקע : בית קירור חרמון  
כפר בוקעתא רמה"ג טל: 06-6981111

יוזם ומגיש התוכנית : בית קירור חרמון  
כפר בוקעתא רמה"ג טל: 06-6981111

עורך התוכנית : בריק-תכנון אדריכלי ובינוי ערים  
אדריכל בריק מחמוד ת.ד 341 ק.שמונה  
טלפון 06-6941095 פלא פון 050 - 546116

נובמבר 2001

הודעה על אישור תכנית מס' ג/11803  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5456  
מיום 15.11.05

## פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' ג/ 11803 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 6121 שינוי מאזור חקלאי לאזור תעשייה זעירה (להקמת בית קירור לתפוחים) ותחול על השטח הכלול בתשריט בקו כחול.

### 1.2 מקום התוכנית:

אזור תעשייה בוקעאתא נ.צ.מ (222:300, 289:500)

### 1.3 שטח התכנית

4.40 דונם (שטח מחושב)  
שטח התכנית יהיה כל השטח המתוחם בקו כחול.

### 1.4 בעלי עניין

בית קירור חרמון כפר בוקעאתא  
בית קירור חרמון כפר בוקעאתא  
אדריכל בריק מחמוד מ"ר 35373 ת.ד 341 ק' שמונה טלפקס 06-6941095

### בעל הקרקע

### יוזם ומגיש התכנית

### עורך התכנית

### 1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי חלקי לתכנית בוקעאתא ג/ 6121 המאושרת וכפופה להוראות תכנית מתאר מחוזית לרמ"ה 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	דצמבר 1999
עדכון 1	אוגוסט 2000
עדכון 2	ינואר 2001
עדכון 3	נובמבר 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.	קווים אלכסוניים ירוקים	אזור חקלאי
5.	שטח צבוע סגול	אזור תעשייה זעירה ומלאכה
6.	מס' עליון	מס' דרך
7.	מס' צדדי	קו בנין קדמי במטרים
8.	מ'ס תחתון	רוחב הכביש במטרים

1.10. טבלת שטחים:

השטח ב- %		השטח בדונם		יעוד הקרקע
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
12.50	12.5	0.55	0.55	דרך קיים
87.50	42.27	3.85	1.86	אזור תעשייה ומלאכה
—	45.23	—	1.99	אזור חקלאי
• 100%	100%	4.40	4.40	סה"כ

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרת התוכנית:

שינוי יעוד השטח החקלאי לתעשייה, והרחבת אזור התעשייה להקמת בית קירור ואריזה ליבול מטעי התפוחים בלבד.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

משרד הפנים  
מינהל מחוז הצפון  
הלושרה האחוזית לחכנון

קט, כ"ט

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
תעשייה	3080 מ"ר

פרק 3 הוראות התכנית

3.1 השימושים בקרקע ובבניינים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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. תותר הקמת מפעלי תעשייה או מפעלי שירות חקלאי מסוג "א" או "ב" עפ"י נספח "ג" בשינוי מ"ס 3 לתמ"מ (תכנית ג/5472). ועפ"י 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. דרך קיימת ו/או מאושרת (שטח צבוע חום):

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 בתכניות 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 מרשי מינימלי במ"ר	אזור שימושי עיקרי
גובה במ'*	מס' קומות	סה"כ %	ליכוס הקרקע (תכסית)	שטח שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלט כניסה	מעל מפלט כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
12 מ'	2	120%	70%	40%	80%	*	120%	3.0	3.0	3.0	500	אזור תעשייה ועירייה ומלאכה

- \* בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד ישמר 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 באור מבנים בשפה ארכיטקטונית משותפת כך שישתלבו בנוף המקומי. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, וזקירות יצופו באבן נסורה, קרמיקה, גרנוליט חשוף או פח מגולוון וצבוע, או כל חומר איכות אחר.  
 לא יורשה שימוש בפת, אסבסט וכו... בקירות המבנים. עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון הארכיטקטוני הכולל של המבנים בצורה שימנע הפיכת הגג למטרד תזונית, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

**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 ניקוח כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור גשון 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 וזאן 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 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאתר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

#### 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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 מסודר.

#### ג. הורות כלליות:

##### 1. חלוקה:

חלוקת הקרקע הנוכחות שאינן מזדהות עם גבולות האזורים והדרכים הנובעות מתכנית זו בטלות. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית. בהתאם לחוק התר"ב.

##### 2. הפקעות לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י צהלי מנהל מקרקעי ישראל.

##### 3. תנאים לבצוע התכנית

תנאי למתן היתר מבח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקח, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

##### 4. היטל השבחה:

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

##### 5. 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. כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקח לכיוון מגרש המבקש.

##### 6. הוראות הג"א:

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

##### 9. כבוי אש:

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

חתימות ואישורים:

~~קדור דרכון  
אגודה שתופית קלאית של  
איכרי בוקעתא רמה"ג בע"מ  
מס' אגודה 57/3023~~

חתימת בעל הקרקע:

~~קדור דרכון  
אגודה שתופית קלאית של  
איכרי בוקעתא רמה"ג בע"מ  
מס' אגודה 57/3023~~

חתימת מגיש זיחם התוכנית:

~~קדור דרכון  
אגודה שתופית קלאית של  
איכרי בוקעתא רמה"ג בע"מ  
מס' אגודה 57/3023~~

חתימה עורך התוכנית:

~~אדריכל - בויק מתמוד  
מנדל שמס רמה"ג  
ישנון מס 35373  
050-546116~~