

א.ל.נ 17.5.07

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גולן

תוכנית מתאר מקומית נוב  
חקלאי מיוחד - מתקן חקלאי (אתר קומפוסט)  
תכנית מספר: ג/ 12834

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
12834 אישור תכנית מס'  
הועדה במחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 9.11.05 לאשר את התכנית  
ד"ר יורם ח'מדה המחוזית  
סמנכ"ל לתכנון

12834 הודעה על אישור תכנית מס'  
57.0 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
8.8.07 מיום

אפריל 2007

המתכנן ד"ר מיכה בר-אילן - מצפה נטופה דואר נע גליל תחתון  
טל - 04-6782595 פקס 04-6782595  
E-mail: micha@netofam.co.il

מחזה: הצפון  
 נפה: גולן  
 שיפוט מוניציפאלי: מועצה אזורית גולן  
 מרחב תכנון מקומי: גולן  
 דרומית למושב נוב ואבני איתן

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

- 1.1 שם התכנית  
 התכנית תקרא תכנית מספר ג/ 12834 תוכנית מתאר מקומית נוב מתקן הקלאי אתר קומפוסט ותחול על השטח המותחם בקו כחול וצוף בתשריט המצורף.
- 1.2 מקום התכנית  
 דרומית למושב נוב ואבני איתן שברמת הגולן

נ.צ. מרכזי מס' גוש -	מזרח: 273500	צפון: 746250
	חלקי חלקות	
200,000	מחלקה 16,48,51,52	

- 1.3 שטח התכנית: 167.0 דונם, השטה חושב גרפית מהמפה. המפה בוצעה ע"י מודד מוסמך י. אלישיב מספר רישיון 985 בתאריך 29.10.01. ועדכון ע"י מודד מוסמך מ. חו-ציון מספר רישיון 697 בתאריך 1.7.04

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - קריית הממשלה נצרת עלית טל 04-6558211

יזם התכנית: מושב נוב - דואר נע רמת הגולן טל- 04-6763740

עורך התכנית: ד"ר מיכה בר-אילן רישיון מס' 21589 מצפה נטופה דואר נע גליל תחתון טל- 04-6782595 פקס - 04-6785643

1.5 יחס לתכניות אחרות

תמ"א- 31

תשריט ייעודי קרקע - שטח נוף כפרי/פתוח.  
 תשריט הנחיות סביבתיות - אין מגבלות.  
 תמ"מ/ 2 / 3 - שטח הקלאי.  
 התוכנית גובלת ב-ג/ 13298  
 תמ"א 3- "אושרה הקלה להתחברות המוצעת של הדרך המקומית אל הדרך האזורית 98 בתאריך 16.1.07 ע"י הולנ"תע. "

1.6 מסמכי התכנית

- א. התשריט בקנ"מ 1:5000 - מהייב ויהיה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.  
 ב. נספח בינוי בקנ"מ 1:750  
 ג. נספח סביבתי.  
 ד. התקנון ובו 5 עמודים - מהייב יהיה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

1.7 תאריך הכנת התוכנית

תאריך	
נובמבר 2004	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט.

קו כחול	גבול התכנית
בפסים אלכסוניים בצבע כתום.	שטח חקלאי מיוחד
בפסים אלכסוניים בצבע ירוק.	שטח חקלאי
בצבע אדום.	דרך מוצעת
בצבע חום בהיר	דרך מאושרת
ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.	מספר הדרך
ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך וימדד מציד הדרך.	מרווח בניה קדמי
קו משונן בצבע ירוק.	גבול גוש
גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק בירוק ומספר בתוכה.	גבול ומספר

1.10 טבלת שמחים:

אזור	שטח (דונם)	קיים	אחוזים קיים	שטח בדונם	מוצע	אחוזים מוצע
חקלאי	167		100%	0		0%
מתקן חקלאי	0		0%	100		59.9%
דרך מוצעת	0		0%	67		40.1%
סה"כ	167		100%	167		100%

פרק 2 - מסרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1 מסרות התכנית:

שינוי יעוד הקרקע מקרקע חקלאית, לחקלאי מיוחד - מתקן חקלאי - אזור קומפוטט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית.

תיחום שטח המיועד לאזור להכנת קומפוטט ולהקמת סככות אכסון ושורות לצידוד.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
מתקן חקלאי	600 מ"ר

**פרק 3 - הוראות התוכנית.**

**3.1 רשימת התכליות והשימושים**

כללי: לא יינתן 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 הבניין.

**חקלאי מיוחד- מתקן חקלאי**

- 3.1.1 השטח הצבוע בפסים אלכסוניים בכתום וירוק בתשריט יהיה שטח חקלאי מיוחד למתקן חקלאי להכנת קומפוסט, בשטח זה תותר הקמת משטחי בטון, סככות לטרקטורים ומשאיות מבנים לטיפול ושירות מאזני גשם בור טבילה.
- 3.1.2 דרך-תעמל למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות וגינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור (מחוזי/מחוזי)	גודל (מ"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה/משטח בניה מרבי (1)						מס' יחיד סד"כ	
		צד	אח"י	קו"י	מג'מפ'ט	מ'ר'ט	מ'ר'ט	מ'ר'ט	מ'ר'ט	מ'ר'ט		
מז'ן חקלאי	1000	3.0	3.0	3.0	מ'ר'ט 600	0	מ'ר'ט 600	מ'ר'ט 600	מ'ר'ט 600	מ'ר'ט 600	90	

**3.3 הוראות נוספות:**

א. תשתיות

**3.3.1 מים:**

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

**3.3.2 ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הכטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**3.3.3 ביוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוז מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.3.4 אשפה: טיודורי טילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.5 חשמל: לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי 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 השופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 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:  
א. במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי מרחקים מינמליים המותרים.

ב. 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 להפוך מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מהחברת החשמל.

ג. המרחקים והאנכים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנהיות עם חברת החשמל.

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

3.3.7 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.

3.3.8 כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע זרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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

3.3.10 איכות הסביבה לא ינתן היתר לתוכניות שלא הוכנו בהתאם לדרישות איכות הסביבה ובאישור ממושרד איכות הסביבה

3.3.11 הלוקה: א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצוין בתשריט.  
ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

תוך הודשיים 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.

3.3.13 הפקעות:

במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) להוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

ג. הוראות כלליות

1. תנאים לביצוע תכנית

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

חתימות

הועדה האזורית: רמת הגולן

בעל המרקע: מנהל מקרקעי ישראל

מחשבונית מס' הפיקודת הכלכלית  
רמת הגולן  
מחשבונית מס' 21589  
ד"ר מיכה בר-אילן  
מס. רשיון 21589

יזם התוכנית: מושב נוב

עורך התוכנית: ד"ר מיכה בר-אילן