

תקנונים 3 – להבות הבשן - מתאר.

תאריך: ינואר 2001.

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל עליון
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גליל עליון.
שם הישוב: קיבוץ להבות הבשן.

שם התכנית: להבות הבשן – מתאר.

תכנית מספר: ג/ 11549

שינוי לתכנית ג/ 4112 ולתכנית ג/ 4661 המאושרות.

11549/ג	הודעה על אישור תכנית מס.
SMA	מורשמה ביקוש הפרסומים מס.
3. 10. 02	מיום

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
11549/ג אישור תכנית מס.	
...עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
ביום 20/3/02 לאשר את התכנית.	
יו"ר הועדה המחוזית	סמנכ"ל לתכנון

המתכנן: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.נ.חבל כורזים, טל: 04-6934977, פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**1.1 שם התכנית:**

תכנית מפורטת "להבות הבשן - מתאר" תכנית מספר ג/ 11549.

1.2 מקום התכנית:

קיבוץ להבות הבשן.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 210500 צפון: 283000

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13299	2; 3; 5; 12	4
13300		12; 16; 17; 25
13314		6; 10; 20

1.3 שטח התכנית: 565.7 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**1.4 בעלי עניין:****בעל הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל.

קרית הממשלה נצרת עילית טל: 04-6558211.

יזם התכנית:

קיבוץ להבות הבשן.

ד.נ. גליל עליון - טל: 04-6952111.

מגיש התכנית:

קיבוץ להבות הבשן.

ד.נ. גליל עליון - טל: 04-6952111.

עורך התכנית:

אבישי טאוב - אדריכל - רשיון 17408.

כורזים ד.נ. חבל כורזים, 12391 טל: 04-6934977 פקס: 04-6938468.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 4112 ולתכנית ג/ 4661 המאושרות, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
מרץ 1999	עדכון 1
1.6.99	עדכון 2
9.1999	עדכון 3
6.2000	עדכון 4
1.2001	עדכון 5
4.2002	

1.8 נחלות ויחידות בשטח התכנית:

נחלות מאושרות: 120 נחלות.

יח"ד בנויות: 120 יח"ד.

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט:

גבול תכנית	- קו כחול.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו ומספר.
גבול משאבי טבע בתמ"א 31 – קו חום מקווקו.	
גבול שמורת טבע	- קו ירוק מקווקו.
שטח מגורים א'	- השטח הצבוע צהוב בתשריט.
שטח פרטי פתוח	- השטח הצבוע ירוק ומתוחם ירוק כהה בתשריט.
שטח ציבורי פתוח	- השטח הצבוע ירוק בהיר.
אזור מבני משק	- השטח הצבוע חום ומתוחם ירוק בתשריט.
אזור תעשייה	- השטח הצבוע סגול בתשריט.
אזור ספורט ונופש	- השטח הצבוע ירוק ומתוחם בחום בתשריט.
אתר עתיקות מוכרז	- השטח הצבוע ירוק ומתוחם בקו שחור מקווקו בתשריט.
שטח חקלאי	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.
שטח בית עלמין	- השטח הצבוע צהוב ומרושת בירוק בתשריט.
שטח תמ"א 22	- השטח המרושת בקווים ירוקים על רקע לבן בתשריט.
דרך קיימת	- צבועה חום כהה בתשריט.
דרך מוצעת	- צבועה באדום בתשריט.
דרך לביטול	- הדרך המסומנת בקווים אלכסוניים באדום.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
גבול גוש רשום	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו ירוק משונן.
	גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף עיגול בתוכה.

1.11 טבלת שטחים:

יעוד האזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
אזור מגורים א'	304.7	53.9%	263.8	46.7%
אזור מבני משק	79.9	14.1%	117.9	20.8%
אזור תעשייה	43.3	7.7%	43.2	7.6%
אזור ספורט ונופש	-	-	30.4	5.4%
שטח פרטי פתוח	5.2	0.9%	28.7	5.1%
שטח ציבורי פתוח	-	-	9.9	1.8%
אתר עתיקות מוכרז	-	-	14.2	2.5%
שטח חקלאי	91.0	16.1%	-	-
בית עלמין	5.4	0.9%	9.8	1.7%
דרך מוצעת	-	-	15.4	2.7%
דרך קיימת	36.2	6.4%	32.4	5.7%
סה"כ	565.7 ד'	100.0%	565.7 ד'	100.0%

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

2.1.1 הגשת תכנית מתאר לקיבוץ להבות הבשן להסדרת המצב הקיים והמתוכנן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח המיועד לבית עלמין ולשפ"פ.

2.2.2 שינוי יעוד משטח מגורים ושטח חקלאי לשטח המיועד לספורט ונופש.

2.2.3 שינוי יעוד משטח מבני משק לתעשייה ולהיפך.

2.2.4 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מבני משק.

2.2.5 התווית דרכים בתאום עם המערכת הקיימת.

2.2.6 קביעת זכויות ומגבלות בניה לצורך מתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד
מגורים א'	66000	120
תעשייה	24000	-
מבני משק	35000	-
אזור ספורט ונופש	5000	-
שטח פרטי פתוח	100	-
שטח ציבורי פתוח	100	-

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

3.1.1 מגורים א':

השטח הצבוע צהוב בתשריט ישמש למגורים וכל הקשור לפעילות המגורים לקיבוץ להבות הבשן. שטח זה יכלול: מגורים, בתי ילדים, פעוטונים, גני ילדים, מועדונים, חדר אוכל, חדר נשק, חדרי שרות טכניים, מקלטים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני משחק וגן, מתקנים הנדסיים וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה לקיבוץ. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.2 מבני משק:

השטח הצבוע חום ומותחם בירוק בתשריט הינו שטח המיועד למבני משק ויכלול: רפתות, מכון חליבה, מתבנים, לולים, בורות תחמיץ, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בניני מלאכה, משרדים ואחסנה, מבני שרות, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, בתי צמיחה ומשתלות גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לני"ל. לא תותר הקמת מבנים לאכלוס בע"ח במרחק הקטן מ- 50 מ' מאזור המיועד למגורים. היתר בניה באזור המשקי יינתן באישור היחידה לאיכות הסביבה גליל עליון. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.3 שטח תעשייה:

השטח הצבוע סגול בתשריט ישמש שטח לתעשייה ומלאכה ויחולו עליו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים: איכות הסביבה והבריאות.

1. אזור התעשייה המסומן בתחום התכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/ או קיימים. על המפעל הבודד בתחום התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה- הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.

2. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
3. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מטר.
4. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח ציבורי/ פרטי פתוח מגונן או כשטח חניה.
5. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.
6. ברמת המפעל הבודד – בתוך אזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ו/או בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
7. הכשרה/ הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו – במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך יצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

3.1.4 שטח ספורט ונופש :

השטח הצבוע ירוק ומתוחם בחום בתשריט הינו שטח למתקני ספורט ונופש ויכלול לקיום הפעילויות הנ"ל: מגרשי טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדורסל, מתקני משחק ונופש פעיל, דרכים פנימיות וחניה וכל השרותים והפעילויות הנדרשות לקיום הפעילויות הנ"ל. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.5 שטח פרטי פתוח :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומתוחם ירוק כהה יעודו שטח פרטי פתוח וישמש לשטחים פתוחים, דרכי שרות נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.6 שטח ציבורי פתוח :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר יעודו שטח ציבורי פתוח וישמש לשטחים פתוחים, דרכי שרות נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל, מתקני תשתית ומבני טרנספורמציה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.7 בית עלמין :

השטח הצבוע צהוב ומרושת ירוק הינו שטח בית העלמין של קיבוץ להבות הבשן. הרחבת בית העלמין תעשה בכפוף להוראות תמ"א 19, כמו כן, תוקצה רצועה בגבול הצפוני והמזרחי של בית העלמין ברוחב 5 מטר (בתחום בית העלמין) שתשמש לנטיעת עצים ושתחצוץ בין הגדר של בית העלמין לבין השימושים שבאתר.

3.1.8 דרכים :

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת. השטח הצבוע חום כהה בתשריט הינו שטח דרך קיימת. הדרך המסומנת בקוים אלכסוניים בצבע אדום הינה דרך לביטול. קוי בניה יהיו ע"פ הרוזטה שבתשריט התכנית.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב 1992).

שם האזור	גודל מגרש בדונם	קוי בנין (מי')		
		קדמי	אחורי	צדדי
מגורים א'	263.8	5	3	3
מבני משק	117.9	5	5	5
תעשייה	43.2	5	5	3
אזור ספורט ונופש	30.4	5	5	3
שטח פרטי פתוח **	28.7	5	5	5
שטח ציבורי פתוח **	9.9	5	5	5

** בניה בשטח ציבורי פתוח למבני טרנספורמציה ולמתקני תשתית בלבד.

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						שם האזור
סה"כ בניה מ"ר	לכיסוי קרקע מ"ר	שטחי שרות מ"ר	שטחים עיקריים מ"ר	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה מ"ר	
79000	79000	13000	66000	*	79000	מגורים א'
40000	40000	5000	35000	*	40000	מבני משק
29000	29000	5000	24000	*	29000	תעשייה
5500	5500	500	5000	*	5500	אזור ספורט ונופש
100	100	-	100	*	100	שטח פרטי פתוח**
100	100	-	100	*	100	שטח ציבורי פתוח**

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
** בניה בשטח ציבורי פתוח למבני טרנספורמציה ולמתקני תשתית בלבד.

מספר יחידות אירוח בשטח התכנית.	צפיפות / מספר יחיד בשטח המגרש.	גובה בניה מכסימלי		שם האזור
		במטרים	מס' קומות	
120	240	9	2	מגורים א'
-	-	12	2	מבני משק
-	-	12	2	תעשייה
-	-	9	1	ספורט ונופש
-	-	4	1	שטח פרטי פתוח
-	-	4	1	שטח ציבורי פתוח

3.3 הוראות נוספות:

- 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, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3.3.3 **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.
- 3.3.4 **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**
- 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'. 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 עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

אשפה: (3.3.5)

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.

הוראות כלליות (3.4)3.4.1 חלוקה:

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

3.4.2 הפקעות:

כל 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.
 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.

3.4.3 רישום: תוך 6 חודשים 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 והבניה.

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

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

3.4.6 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.

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

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

אין להחזיקות זכויות לתכנית. בתנאי שה...
 חתימתו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 המטרה לנו ניכח הסכם ממזון ו... כל דיו עכש

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז הצפון

131602
 האריך
 בחלק א' נכ"ח
 החתומה אינה
 בקרקע
 גמט"צ
 גמלה לכ"ו

יזם ומגיש התוכנית: קיבוץ להבות הבשן.

קיבוץ
 להבות הבשן

עורך התוכנית: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.

אבישי טאוב
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
 כורזים ד.נ. חבל כורזים
 תל 06-6934977 פקס 06-6938468