

ר מ ו ה מ א י ר

4005337

1. מועצה אזורית:
2. מחוז:
3. גפה:
4. גושים וחלקות:

גזר
המרכז
המלה

גוש 3709 - חלקות 3, - חלקי חלקות 2, 4-6, 32, 34, 35,

גוש 3711 - חלקות 29-40, 47-55, 60-64, 66-69, - חלקי חלקות
46-44, 59-56, 65-90,

5. שטח החכנית:
6. בעל הקרקע:
7. המחכנן:
8. אדריכל:
9. מטרת החכנית:
10. חלוקת שטח החכנית:

315 דונם

מג"ד

הסוכנות היהודית

אלזה קפלן

חכנון גורש של הישוב

חלוקת הקרקע הכלולה תהיה כמסומן בחשרוט, כל סטיה מכך
חיבה אשר הוערה המחזיק לפי סעיף 139 לחוק החכנון
והכניה.

11. הפקעה ורשות שטחים צבורית:

- א. רכישת ארצות ואזורים יופקעו וירשמו ע"ש מדינת ישראל.
- ב. רכישת מקומות המחברות מגרשם בחור הישוב, בסמוך לו ו/או מחברות ישובים
לדרך אזורית, יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק החכנון והכניה חשכ"ה 1965 וירשמו
ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 א' לחוק האמור.
- ג. כל השטחים האחרים המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק החכנון
והכניה חשכ"ה - 1965 יופקעו כדון וירשמו ע"ש הועד המקומי של הישוב (מושה)
או יוחכרו לו ע"י בעל הקרקע בדמי חכירה סמלית.

12. יעוד שטחים ושמושם:

בהתאם לחשרוט בק"מ 1:2500 ולפרוט בטבלה המצורפת.

13. קווי בנין:

קווי בנין בהתאם לחשרוט והטבלה המצורפת.

14. שלבי הצו:

חוקפה של 5 שנים לאחר אשר החכנית.
מש"ס 17/18

15. שמונת הלליות:

1. איכות סביבה - הוראות כלליות

- א. בתחום החכנון יוחזרו שמושים הערבים על דרישות חכנוניות וטכנולוגיות
המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ריבוי איכות הסביבה.

2/...

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק החכנון והכניה חשכ"ה-1965
אישור חכנית מס. 6/12/52
הערה: המחזיק לתכנון ולכניה החליטה
ביום 16.12.52 לאשר את החכנון.
סמכ"ל לתכנון

הועדה המקומית לתכנון ולכניה "לח"מ"
חכנית מס' 6/12/52
גוש 3709
17/18
החליטה להסכים
אישור בעל הודעה המועדה
החלטת הועדה

ב. כל שמוש קרקע ופעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

נקוז ותעול

השתלבות במערכת הנקוז הטבעי חוץ קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, מים עליים ותחתיים.

כיוב

באמצעות מחקן כיוב מרכזי או אחר, ובתנאי שיבטיחו מניעת זיהום מים (עליונים ותחתיים), קרקע ומפגעי ריחות.

פסולת

יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים (לרבות פסולת רעילה), מיקומם ודרכי סלוקה לאחר מוסדר, יקבע לפי הוראות הרשות המקומית ו/או לפי הוראות רשות מוסמכת.

חומרים רעילים ומסוכנים: (ובין היתר חומרי הדברה)

הטפול בחומרים הנ"ל והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סכון בטיחותי, יעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

רעש

בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), ידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

איכות אריר:

תדרש התקנת אמצעים חכנוניים וטכנולוגיים הטרכים ביותר למניעת פליטות לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, הקשור בפעילות המבוקשת.

ג. לא יותר שמוש והפעלה, כאשר לרעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה, אלא לאחר קבלת חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, ומחן פתרונות ואמצעים למניעת המפגעים הנ"ל.

ד. לא יותרו שמוש והפעלה, אלא אם כוצעו התשתיות והפתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים, שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם החקינה. נקודת פסולת: לרכרז פסולת בניה ו/או פסולת מוצקה (שטח של כ-5 דונם).

הוראות לאזור המלאכה

1. באזור המלאכה יותרו שמושים המבטיחים עמידה בהוראות איכות הסביבה כנ"ל.

תכנית כנוי ופתוח

2. כל שמוש ופעילות יותרו בהתאם לתוכנית כנוי ופתוח מאושרת ע"י הועדה המחוזית.

לתכנית יצורפו הנספחים הבאים:

א. תכנית הנדסים של תשתיות מים, נקוז, כיוב מרכזי, מערך אסוף פסולת, אנרגיה, תקשורת.

ב. התכנית תתחשב בטופוגרפיה ובנוף הטבעי ותשתלב בהם במידה המירבית, להבטחת מראה מטופח וחזות נאה לאזור. תכנית הפתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית. התכנית תתייחס למפלסי שטח, גישות, שטחי חניה, שטחי אחסנה, שטחי גינון, חומרי גמור, תאורה, שלוט וגדור. כל תכנית מהאמור לעיל חייב לשלב פתרונות תכנוניים טכנולוגיים ואחרים, שימנעו באופן מוחלט חדירה של חומרים מוצקים, נוזלים, פסולת שפכים וכו' אל מערכת הנקוז, אל מי התהום, וכן יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים, תברואיים ואחרים.

בנוסף :-

ביוב - קודם טפול לטהור שפכים שאינם ביתיים, יעשה במתקנים שיוקמו כחחום המפעל (ולא מחוצה לו), וזאת טרם חבורם למערכת המרכזית.

3. היתרי בניה

לבקשת היתר בניה יצורפו 2 נספחים.

א. מסמך שיציג נחונים ומידע על הפעילות המבוקשת - תאור תהליך היצור ומערכת האנרגיה, פרוט של סוגים הרכבים וכמויות חומרים, פסולת, מים ושפכים, תאור תנועת אדם וכלי רכב ושעות פעילות.

הצעות לפתרונות ולאמצעים למניעת מפגעים, שיבטיחו עמידה בכל הנדרש לעיל.

ב. תכנית לפחות השטח בהתאם להוראות התכנית המפורטת ותכלול: הסדרת השטח ועצוב החזות לרכות מפלסי שטח, גישות וחניה, אחסנה, גנון, גמור חזויות המכנים, גדור, תאורה ושלוט וכן מתקנים הנדסיים לטפול בשפכים בפסולת, למערכות מים, אנרגיה וחקשורת.

התכנית תבטיח את חזותו הנאה של המפעל והשתלבותו בנוף הטבעי ובפתוח הכללי.

התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

4. שמושים חריגים

כל בקשה לשמוש חריג תחייב לעמוד בדרישות הנ"ל.

סדרת לוח האזורים:									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
האזור	הכניס האזור	סימון	גודל מגרש	רוחב	שטח בניה מכסימלית (ברוסו ב- מ"ר)	מס' בתי מגורים	מס' קומות (וגובה מכסימלית)	קוי בנין במסגרת	הערות
	במסגרת	במסגרת	במסגרת	במסגרת	במסגרת	במסגרת	במסגרת	במסגרת	במסגרת
1	מגורים	רקע כחום	כמסגרת	25.0 מ' ✓	3 יחידות דיור ב- 2 מבנים: 1. כבול המשק עד 220 מ"ר מכסימלית. 2. כמסגרת עד 220 מ"ר מכסימלית. 3. כמסגרת עד 55 מ"ר מכסימלית. סה"כ שטח הבניה ל- 3 יח' דיור לא יותר מ- 450 מ"ר ובהתאם להגבלות והוראות כלליות. מבני צור כולל חניה: כמסגרת של 45.0 מ"ר	2 מבנים הכוללים: 3 יחידות דיור	2 קומות: במסגרת קומת עמודים החשב כקומה באם שטחה יעלה על 10% משטח הקומה שמעל העמודים. גובה מכסימלית: גג שטוח 8 מ' גג משופע 9 מ' ממפרט 0.0	1. למגורים: כמסגרת במסגרת 2. למבני צור: כמסגרת במסגרת 3. חניה: 1.5 4. למבני משק: מקלאיים: 15.0	נחלה מוגדרת ראה הגבלות והוראות כלליות קו בנין צדדי: למבני צור, משק וחניה 0.0 מ' בהתאם להגבלות והוראות כלליות.
2	מגורים	רקע כחום	פסים ירוקים	2.0 מ' ✓	כניס ראה הגבלות כלליות.	1	כניס	1. למגורים: כמסגרת במסגרת 2. למבני צור: כמסגרת במסגרת 3. חניה: 1.5 4. למבני משק: מקלאיים: 15.0	קו בנין צדדי: למבני צור, משק וחניה 0.0 מ' בהתאם להגבלות והוראות כלליות.
3	מגורים	רקע כחום	פסים ירוקים	400 מ' ✓	220 מ"ר בשתי קומות.	כניס בניית מבני-משק אסורה.	כניס	1. למגורים: כמסגרת במסגרת 2. למבני צור: כמסגרת במסגרת 3. חניה: 1.5 4. למבני משק: מקלאיים: 15.0	קו בנין צדדי: למבני צור, משק וחניה 0.0 מ' בהתאם להגבלות והוראות כלליות.
4	שטח כבוי	חום מוחלט	חום מוחלט	כמסגרת	כפי תכנית כיווי של כל המרכז באישור הועדה המקומית לתכנון וכבוי.	כניס	כניס	1. למגורים: כמסגרת במסגרת 2. למבני צור: כמסגרת במסגרת 3. חניה: 1.5 4. למבני משק: מקלאיים: 15.0	קו בנין צדדי: למבני צור, משק וחניה 0.0 מ' בהתאם להגבלות והוראות כלליות.
5	שטח מכאכה	מכאכה לא מזהמת.	מכאכה לא מזהמת.	כמסגרת	כניס	כניס	כניס	1. למגורים: כמסגרת במסגרת 2. למבני צור: כמסגרת במסגרת 3. חניה: 1.5 4. למבני משק: מקלאיים: 15.0	קו בנין צדדי: למבני צור, משק וחניה 0.0 מ' בהתאם להגבלות והוראות כלליות.
6	שטח פרטי	פרטי מוחלט	פרטי מוחלט	כמסגרת	כניס	כניס	כניס	1. למגורים: כמסגרת במסגרת 2. למבני צור: כמסגרת במסגרת 3. חניה: 1.5 4. למבני משק: מקלאיים: 15.0	קו בנין צדדי: למבני צור, משק וחניה 0.0 מ' בהתאם להגבלות והוראות כלליות.
7	שטח ספורט	מקומות	מקומות	כמסגרת	כניס	כניס	כניס	1. למגורים: כמסגרת במסגרת 2. למבני צור: כמסגרת במסגרת 3. חניה: 1.5 4. למבני משק: מקלאיים: 15.0	קו בנין צדדי: למבני צור, משק וחניה 0.0 מ' בהתאם להגבלות והוראות כלליות.
8	שטח	שטח גישה	שטח גישה	כמסגרת	כניס	כניס	כניס	1. למגורים: כמסגרת במסגרת 2. למבני צור: כמסגרת במסגרת 3. חניה: 1.5 4. למבני משק: מקלאיים: 15.0	קו בנין צדדי: למבני צור, משק וחניה 0.0 מ' בהתאם להגבלות והוראות כלליות.

הנכס והוראות כלליות:

- נחלה מוגדרת - אשר הוגדרה על-ידי מוספת שטח במקום.
- נחלה מוגדרת - נחלה המורכבת משני מגרשים (משק + נחלה) ובהם נחלה אחת המורכבת משני מגרשים המגורש.
- במגרש אחד (המגורש) תותר בניה של 1 מבנה למגורים, מבנה צור, מבנה משק מקלאיים ועיבוד מקלאי.
- במגרש שני (המגורש) תותר בניה של 1 מבנה למגורים, מבנה צור, מבנה משק מקלאיים ועיבוד מקלאי.
- יחידות הבניה השכישיות - כהורי בעל הנחלה - יכולה להיות צמודה למבנה המגורים באחד משני המגרשים (המשק או המגורש).
- קוי בנין - צדדי למבנה משק: צור וחניה 0.0 מ' בחוץ, באישור הועדה המקומית לתכנון וכבוי.
- מבנים קיימים - קוי בנין חוככים כיווי, באישור הועדה המקומית לתכנון וכבוי.

חא"ר: 14.6.07
16.3.08
שטח: 4.00
שטח: 26.10.08

כפי דרישת המגורש הועדה המקומית.
לפי המלכת הועדה המחוזית מיום 26.10.08.

חתימות:

בעל הקרקע: _____

המסכנת: _____

המחלקה: _____

המחנן: _____

האזורי: _____

26.3.08

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז הכרמל