

~~12204~~

2 - 1520

מ ח ו ז ה צ פ ר ו ן

מרחב חכנון מקומי עמק הירדן ומחוזי-צפון

חכנית מפורטת מס. ג/ 4682

לצרכי הסדר רישום

מינהל מסדוקי ישראל
 הלשכה קהילתית
 16-11-1982
 מפני דיוקנות

* * *

א ל מ ג ר ר

=====

- תאריך :
- חתימת בעל הקרקע :
- חתימת היוזם :
- חתימת המתכנן :

מ ה ר ז ה צ פ ר ן
 מרחב תכנון מקומי עם הירדן ומחוזי הצפון
 תכנית מפורטת מס. ג/4682
 לצרכי הסדר רישום

1. מועצה אזורית : עם הירדן ושפה ללא שפות
2. מ ה ר ז : ה צ פ ר ן
3. נ פ ה : ס ב ר י ה
4. מ ק ו ס : א ל מ ג ו ר
5. גושים כלשמות : 13632, 13631, 13625-13623, 13622, 13621, 13578, 13574, 13573, 13639-13633, 13630-13626
6. גושים בחלקים : 15650, 15649, 15646, 15645
7. הגבולות : כמסומן בקו כחול בחשרים.
8. שטח התכנית : 13,986 דונם
9. התשרים : התשרים המצורף לתכנית זו מחוזה חלק בלתי נפרד ממנה.
10. כעל הקרקע : המדינה, רשות הפתוח, קק"ל ע"י מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
11. המגיש הירושם : מינהל מקרקעי ישראל
12. ה ס ת כ נ ן : מינהל מקרקעי ישראל
13. ה ג ד ר ו ת :

"נחלה" - יחידה קרקע כמושב, בין רצועת ובין שאינה רצועה, המשמשת לעבוד חקלאי, (חלקה א') לבנייני משק חקלאי ולמגורי בעליו.
 "מגרשים לבעלי מקצוע" - מגרשים למגורי חקלאים-עובדי ציבור, בעלי מקצוע, תושבים והורים שלא בחלקות א'.

"יישב" - כמוגדר בצו מועצת אזוריות תשכ"ה - 1965.
 "מושב" - כמוגדר בצו אגודת שחופיות "הברות" ק"ת 3253, 2977, 3477, 4051.
 "אזור" - שטח קרקעי כמסומן בסימן מוסכם במקרא ובתשרים בציון אופן השמוש המותר בקרקעות ובמבנים שבאותו האזור והתכליות שנקבעו לכך לפי תוכנית זו.

"דרך שרות" - בתוכנית בנויה דרך המחברה מבנה, קבוצת מבנים ו/או פעילות לדרך מקומית או אזורית.

14. מטרת התכנית:

א. הכנת תכנית מפורטת לצרכי רישום אדמות אלמגור בספרי המקרקעין לפי התשרים.

ב. ביטול ואיחוד גושים וחלקות קיימות וחלוקתם מחדש בהתאם למצב הקיים ופיתוח השטח בעתיד.

- ג. קביעת יעדים ואזורים.
- ד. ביטול דרכים קיימות והחווית דרכים חדשות.
- ה. ביטול מקרקעי ייעוד.
- ו. קביעת מספר נחלות ומגרשים לבעלי מקצוע.

15. חלוקת שטח התוכנית:

חלוקת הקרקע הכלולה בתוכנית תהיה כמסומן בתשרים. כל סטיה מכך טעונה אשור וועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

16. הפקעה ורישום שטחים ציבוריים:

- א. דרכים ארציות ואזוריות יופקעו ויירשמו ע"ש מדינת ישראל.
- ב. דרכים מקומיות המחברות מגרשים בתוך הישוב כסמוך לו ו/או מחברות ישובים לדרך אזורית, יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26א' לחוק האמור, או יוחכרו למועצה האזורית בדמי חכירה סמליים. רשות מקומית - מושב.
- ג. כל השטחים האחרים המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו כדין ויירשמו ע"ש הועד המקומי של הישוב (מושב) או יוחכרו לו ע"י בעל הקרקע בדמי חכירה סמליים.

ד. הוועדה המקומית לתכנון וכניה רשאה להפקיע מקרקעין לצרכי צבור עפ"י סעיף 190 לחוק התכנון והכניה תשכ"ה-1965, רישום המקרקעין יהיה כהתאם לנאמר בחוק התכנון והכניה.

ה. התכנית כוללת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים והוכנה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והכניה תשכ"ה-1965, לפיכך מקרקעי הייעוד המקוריים כחשרים יהפכו עפ"י חכניה זו למקרקעי ציבור, כהגדרתם בחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, סעיף 107,

17. יעוד שטחים ושימושם:

כהתאם לחשרים, ייעודי הקרקע מבוססים על העובדות בטח ללא כל קשר לתכניות להרחבת הישוב.

18

19. שיפוטים כלליים:

א. ניקוז וחיעול: ע"י חלוח פתוחה לצידי הדרכים, שבילים ושטחי ציבור, לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.

ב. כ י ר כ : באמצעות מתקן כיוב מרכזי או ע"י קדוחי חלחול לשביעות רצון משרד הבריאות, ובאשור מינהלת הכנות.

ג. אספקת מים : לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות.

ד. ת ב ר ו א ה : כהתאם לדרישת משרד הבריאות ונחנאי שלא יהיו מטרדי רעש וזיהום.

ה. סילוק אשפה : סילוק אשפה יעשה להנחת דעת משרד הבריאות, ופסרים לפי הוראות משרד החקלאות.

20. שטחים למעבר קווי חשמל:

א. השטחים הכלולים בפרוזדור החשמל כמסומן בחשרים, או בקווי חשמל המסומנים בו ישמ להקמת עמודים ומעבר קווי חשמל עליים וכבלים חח קרקעיים, בשטחים אלה אסורה כניה, פרט לביחנים נמוכים לשרותים שגבהם לא יעלה על 3 מ' וזאת לאחר התייעצות עם חב' החשמל. בשטחים הנ"ל מותרים גידולים חקלאיים ואחרים בכפיפות לכללי הכטיחות המקובלים לשימושים מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים ובקרבת כבלים חח קרקעיים. מותרת חציית השטחים הנ"ל בדרכים, לאחר התייעצות עם חב' החשמל. כחורך ובקרבת השטחים הנ"ל אסורים מתקנים דליקים ונפיצים (או אחסנת חומרים כאלה) וזאת בכפיפות לחוקי חקנות החשמל והעבודה.

ב. לא ינתן היתר כניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר כניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע כי החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין חלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המכנה.

כרשת מתח גבוה - 2 מטרים

בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מטרים

בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 8 מטרים

בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 10 מטרים

ג. אין לכנות מבנים מעל לכבלי חשמל חח קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת חילי חשמל חח קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור.

21. מבלוח לפי חקנות רשות הניקוז:

ב. דרך אחזקה

כהתאם לחוק הניקוז חסמר רצועה של לא פחות מ-5 מ'. מכל צד של הנחל או מחצית מפחה הנחל, לצורך דרך אחזקה וטיפול בנחל.

ג. מרחק נטיעה ובידור וקווי השקאה קבועים

לא ינטע עץ ולא תוקם גדר ולא יונח קו השקאה קבוע במרחק 4 מ' מדרך האחזקה.

ד. מבנים, עמודי חשמל וטלפון

לא יבנה בנין ולא יוצבו עמודי חשמל וטלפון במרחק 8 מ' מדרך האחזקה.

ה. גובה קווי חשמל וטלפון

לא ימח קו חשמל וטלפון בגובה פחות מ-6 מ' מפני דרך האחזקה.

ד. הוועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית להפקיע מקרקעין לצרכי צבור עפ"י סעיף 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. רישום המקרקעין יהיה כהתאם לנאמר בחוק התכנון והבניה.

ה. התכנית כוללת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים והוכנה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לפיכך מקרקעי הייעוד המקוריים בחשרים יהפכו עפ"י תכנית זו למקרקעי ציבור, כהגדרתם בחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, סעיף 107,

17. יעוד שטחים ושימושים:

כהתאם לחשרים. ייעודי הקרקע מבוססים על העובדות בשטח ללא כל קשר לתכניות להרחבת הישוב.

18

19. שיפוט כלליים:

א. ניקוז וחיפול: ע"י חפלות פחוות לצידי הדרכים, שבילים ושטחי ציבור, לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.

ב. כ י ר ב: כאמצעות מתקן כיוו מרכזי או ע"י קדוחי הלחול לשביעות רצון משרד הבריאות, ובאשור מינהלת הגנות.

ג. אספקת מים: לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות.

ד. ת כ ר ו א ה: כהתאם לדרישת משרד הבריאות ונחנאי שלא יהיו מטרדי רעש וזיהום.

ה. סילוק אשפה: סילוק אשפה יעשה להנחת דעת משרד הבריאות, ופסדים לפי הוראות משרד החקלאות.

20. שטחים למעבר קווי חשמל:

א. השטחים הכלולים בפרוזדור החשמל כמסומן בחשרים, או בקווי חשמל המסומנים בו ישמ להקמת עמודים ומעבר קווי חשמל עליים וכבלים תת קרקעיים. כשטחים אלה אסורה בניה, פרט לביחנים נמוכים לשרוחים שגבהם לא יעלה על 3 מ' וזאת לאחר התייעצות עם חכ' החשמל. כשטחים הנ"ל מותרים גידולים חקלאיים ואחרים בכפיפות לכללי הבטיחות המקובלים לשימושים מתחת ובקרבת קווי חשמל עליים ובקרבת כבלים תת קרקעיים. מותרת חציית השטחים הנ"ל בדרכים, לאחר התייעצות עם חכ' החשמל. כחוף ובקרבת השטחים הנ"ל אסורים מתקנים דליקים ונפיצים (או אחסנת חומרים כאלה) וזאת בכפיפות לחוקי ותקנות החשמל והעבודה.

ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע כי החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין חלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח גבוה - 2 מטרים
- בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מטרים
- בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 8 מטרים
- בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 10 מטרים

ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת תילי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור.

21. מגבלות לפי תקנות רשות הניקוז:

ב. דרך אחזקה

כהתאם לחוק הניקוז חסר רצועה של לא פחות מ-5 מ'. מכל צד של הנחל או מחצית מפתח הנחל, לצורך דרך אחזקה וטיפול בנחל.

ג. מרחק נסיעה וגידור וקוי השקאה קבועים

לא ינטע עץ ולא תוקם גדר ולא יונח קו השקאה קבוע במרחק 4 מ' מדרך האחזקה.

ד. מבנים, עמודי חשמל וסלפון

לא יבנה בנין ולא יוצבו עמודי חשמל וסלפון במרחק 8 מ' מדרך האחזקה.

ה. גובה קווי חשמל וסלפון

לא ימחך קו חשמל וסלפון בגובה פחות מ-6 מ' מפני דרך האחזקה.

מעבר צנורות מים, גז ונפט קיטור, ביוב

קוי צנורות יונחו לא פחות מ-1 מ' מפני הקרקע.

22. רשימות חלקות:

במושב בסה"כ 12 מגרשים לבעלי מקצוע, לפי הרשימה להלן:
154-159, 146-151.

22.1 במושב בסה"כ 106 חלקות א' (נחלות) לפי הפרוט דלהלן:

22.2.1 חלקות א' (נחלות) שלמות, בלתי מפוצלות - סה"כ 104 נחלות:

1-13, 16-64, 71-98, 100-109, 270-273.

22.2 חלקות א' (נחלות) מפוצלות לשניים - סה"כ 2 חלקות.

14, 15, מגרש 14 הוא נספח למגרש 14 ומגרש 15 הוא נספח למגרש 15.
בנחלות 14 ו-16 מותרת בניית בית מגורים, אך הוא לא יהיה בנוסף למבנים
המותרים לבניה בנחלות 14 ו-15 (בהתאמה).

23. ציוני התשריט:

גבול התכנית - קו כחול

גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקוטע.

אזור חקלאי - פסים ירוקים אלכסוניים.

אזור מגורים - בישוב חקלאי (חלקות א') - צבע צהוב

אזור מגורים לבעלי מקצוע - צבע צהוב מותחם ירוק.

שטח מבני צבור - צבע חום מותחם בחום כהה.

שטח מבני משק - צבע חום מותחם בירוק כהה.

שטח פרטי פתוח - צבע ירוק מותחם ירוק כהה.

בית עלמין - צבע צהוב משובץ קוים ירוקים אלכסוניים מוצלבים.

נחלים וודיות ותעלות - צבע כחול.

מתקני ביוב - קוים שחורים אלכסוניים מוצלבים

דרכים מוצעות - צבע אדום.

נופש בחיק הטבע - פסים ירוקים אופקיים

אכסון ב' - צבע כתום משובץ קוים אלכסוניים שחורים.

שטח צבורי פתוח ודרך שרות - צבע ירוק.

לוח האזורים

<u>אחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>ייעוד</u>
1.6	224	מגורים ביישוב חקלאי (חלקות א')
0.1	15	מגורים ומשקי עזר (בעלי מקצוע)
0.9	130	מבני מסק
0.4	55	מבני צבור
0.8	114	פרטי פתוח
0.1	20	בית עלמין
1.6	227	וואדינה ותעלות
-	6	אבני חמצון
2.4	328	דרכים
88.5	12,356	חקלאי
0.5	72	עבורי פתוח
0.7	102	אכסון ב'
2.0	277	נב"ט
0.4	60	קיט ונופש
100.0	13,986	סה"כ
-----	-----	

פושרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז כ"פ
 מרחב תכנון מקומי מרחב קורק
 תכנית מפ"ג מס' 4682
 הועדה המחוזית בישיבתה ה 12/4/85
 מיום 30.10.85 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הזכרת לעיל.
 יושב ראש הועדה
 סגן מנהל לילי לתכנון

תכנית מס' 4682
 יזימות מס' 3394 ימים 30.10.85 עמוד 95