

18

111.7.97

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מרחב תכנון מחוזי - מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - משגב

תכנית מפורטת מס' 6656
המהווה שינוי לתכנית מס' 4769

שורשים

"
11/1/80
מ"ר

הסוכנות היהודית לארץ ישראל - המחלקה להתישבות, צפת

הועדה המקומית לתכנון ובניה - משגב

משרד הבינוי והשיכון - המנחל לבניה כפרית, חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
משגב

דצמבר 1990

תחילת... מס' 6656
הועדה המקומית בשיבונה מס' 9013
כיום... 19.10.90... החליטה להמליץ
על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.




מרחב תכנון מקומי משגב

פרק א' : התכנית

1. המקום : שורשים .
2. גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט .
3. שם וחלות התכנית : "מושב שיתופי שורשים מס' 6656" . התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולותיה כמסומן בתשריט .
4. מסמכי התכנית : הוראות התכנית ותשריט בק.מ. 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית .
5. שטח התכנית : כ- 658 דונם .

טבלת גושים וחלקות

| חלקי חלקה | חלקה | גוש |
|-----------|---------------------|-------|
| 1 | - | 19763 |
| 1, 2, 23 | 3-17, 19-22, 24, 25 | 19766 |
| 61 | 57-60 | 19767 |

6. יוזמי התכנית :
 - הסוכנות היהודית - המחלקה להתישבות, צפת.
 - הועדה המקומית לתכנון ובניה, משגב.
 - משרד הבינוי והשיכון - המנהל לבניה כפרית, חיפה.
8. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה, נצרת עילית .
9. עורכי התכנית : משרד תכנון מושב יעד מושב יעד ד.נ. משגב 20155
10. יחס לתכניות אחרות : התכנית מבטלת כל תכנית מפורטת אשר חלה על השטח
11. כפיפות התכנית : תכנית זו תהיה כפופה לתכנית מתאר מקומית משגב .
12. מטרות התכנית :
 - א. תיחום שטח פיתוח למושב השיתופי שורשים .
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית .
 - ג. התווית רשת הדרכים למיניהן, סיווגן וביטול הגדרות דרך קיימות .
 - ד. קביעת הוראות בנייה שונות המסדירות את מגורי אדם, מבני ציבור מבני משק, מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה באזורים בהם מותרת הבנייה .
 - ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים .
 - ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבים של פיתוח, שיחייבו את מבצעי התכנית .

פרק ב' : פרוש מונחים והגדרות1. כללי :

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים :

חוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

התכנית: תכנית מס' 6656 (כולל התשריטים וההוראות).

הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.

האגודה: שורשים מושב שיתופי, אגודה שיתופית בע"מ.

אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין מצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבנוש בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונה דרך.

תכנית בינוי: מבוטסת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפתוח הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מסלעות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בנין לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבנוי, לאחר שתוכן ותאושר.

מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו - כולן או מקצתן.

בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

מתקנים הנדסיים: קו השמל, שלפון, מים, ביוב, תיעול, ניקוז, רדיו, טלויזיה, תקשורת, שטחים למעבר, קווי השמל וכל היוצא באלה.

קו מקביל לקרקע: קו דימיוני בגובה שנקבע בתוכנית מעל פני הקרקע הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית, ולמעט מתקנים סולריים לחמום מים, מתקנים הנדסיים להספקת אנרגיה, מתקני מים ומגדלי תצפית.

זרר: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

בניני צבור: כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בעלים: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות, לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו הי נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

אשכול: מקבץ של מבנים הבנויים מסביב לשטח פרטי פתוח. גבול האשכול מתקבל על ידי מדידה של קווי בנין של הבנינים בו. האשכול יכלול בנינים מבני עזר ושטח פרטי פתוח.

פרק ג' : הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית בצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

| סימון בתשריט | באחוזים | שטח בדונמים | |
|--------------------------|---------|-------------|-------------------|
| כתום | 24.8% | 163.0 | אזור מגורים מעורב |
| כתום תחום כתום | 2.8% | 18.5 | אזור מגורים מיוחד |
| חום תחום חום | 6.5% | 42.8 | שטח למבני צבור |
| סגול | 5.7% | 37.2 | שטח לתעשייה |
| פסים אלכסוניים ירוקים | 24.7% | 162.7 | שטח חקלאי |
| חום בהיר | 3.3% | 21.7 | דרך קיימת |
| אדום | 1.7% | 11.3 | דרך מוצעת |
| אדום עם פסים ירוקים | 1.5% | 10.0 | דרך משולבת |
| ירוק תחום ירוק | 29.0% | 190.8 | שטח פרטי פתוח |
| | 100.0% | 658.0 | סה"כ |

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית:1. תכליות ושימושים:

1. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן בצועה של תכנית מפורטת:

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תוגש תוכנית בינוי יחד עם בקשה להיתר בניה
2. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
3. תאושרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת:
4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המבנים יותאמו לטופוגרפיה קיימת במגמה להמנע ככל האפשר מעבודות יישור קרקע מסיביות
6. ייקבעו התנאים להסדרת מקומות חניה להנחת דעתה של הועדה.
7. איזור מגורים מעורב יתוכנן באשכולות הכוללים בין 3 עד 15 מבנים עם גישח לציר מרכזי. לכל אשכול תוכן תכנית בנוי.
- ב. שינויים מקומיים בתיחום יעודי השטחים בתשריט, עקב תכנון מפורט, עפ"י תכניות מדידה מפורטות, לא יהווה שינוי לתכנית זו.

פרק ו': רשימת תכליות ושימושים

1. כללי: א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

2. אזור מגורים מעורבא. תכליות ושימושים:

1. מבני מגורים.
 2. מחסנים.
 3. מבני ציבור (כגון גני ילדים, בתי כנסת ומועדונים).
 4. מבני מלאכה לשימושים תעשייתיים שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים.
 5. חניה.
- ב. הבניה באזור זה תעשה באשכולות. כל אשכול יבנה סביב שטח פרטי פתוח. פרטי העיצוב האדריכלי יהיו בעלי אופי אחיד.
- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקם בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.

3. אזור מגורים מיוחד

- א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל כפי שתקבע הועדה.

ב. תכליות ושימושים:

1. מגורים מיוחדים כגון מגורים זמניים, נופש, מוסד חינוכי.
 2. מוסדות תרבות, דת, חינוך מועדונים.
 3. משרדים.
 4. צרכניה, מזנון, מסעדה, חדר אוכל.
 5. אחסנה ומבני עזר.
 6. מתקני ספורט ונופש.
 7. מקלט.
 8. דרכי גישה וחניות.
 9. פרויקטים תיירותיים מיוחדים (כדוגמת חווה הקלאית, חפירות ארכיאולוגיות, חוות סוסים, בתי מלאכה).
 10. חניה.
- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקם בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.

4. שטח למבני צבור וספורט

- א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל כפי שתקבע הועדה.

ב. תכליות ושימושים:

1. מוסדות ומשרדים.
2. שרותים מסחריים, אחזקה ומחסנים.
3. מוסדות בריאות, דת, וחינוך.
4. מועדונים.
5. תעשייה זעירה (בתנאי שתעמוד בתנאי התקנון שיקבע ע"י הישוב ושלא תהווה מטרד סביבתי).
6. מבנים ומתקנים של ספורט.
7. בריכת שחיה.
8. מבני שרותים מחסנים ומבני עזר.
9. חניה לפריקה וטעינה לדרכי גישה לשימושים ולתכליות המותרים.
10. מתקני משחקים.
11. מקלטים ציבוריים.
12. גינון ודרכים להולכי רגל.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקם בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.

5. שטח לתעשייה

א. הבניה תותר באזור זה ע"פ תכנית מפורטת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, ועל סמך הנחיות סביבתיות, הכל כפי שתקבע הועדה.

ב. תכליות ושימושים:

1. מבני תעשייה ומלאכה (שאינם מותרים באזורים אחרים).
2. איגוס כלים.
3. מוסך.
4. מסגריה.
5. חממות, בתי גידול וצמיחה, בתי אריזה.
6. לולים, רפתות, אורוות וכד'.
7. חניה ודרכי גישה.
8. מקלטים ציבוריים.
9. גינון ודרכים להולכי רגל.

ג. יעשו סידורים אשר יבטיחו נגישות לרכב, פינוי האשפה, הקטנת הרעש ושיפור החזות החיצונית של הבנין בהתאם לאפי התעשיות.

ד. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקם בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.

7. שטח פרטי פתוח

1. שטחים לגינות וגנים צבוריים, חורשות.
2. מגרשי משחקים וספורט.
3. שטחים שמורים לצורכי ניקון.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
5. מקלטים ציבוריים.
6. צירים להולכי רגל כולל ספסלי מנוחה ואלמנטי גן שונים נוספים.
7. משטחים לחניה ודרך גישה עבור השימושים המותרים.

8. לא תותר בשטחים הנ"ל תנועת רכב למעט בשטחי החניה הנ"ל ותנועה אליהם.
9. באזור זה יותרו עיבוד חקלאי, וכל שימוש שיותר ע"י הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

שטחים לדרכים:

1. דרכים צבוריות כולל מדרכות, שדרות, פינות ישיבה ומשחק, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות צבוריות לאורך הדרכים.
2. דרך משולבת (הולנדית) דרך מס' 6: דרך ציבורית מרוצפת, משולבת בנטיעות, מתקני משחקים וחניות. רוחב הדרך 10 ס"מ.
- דרך משולבת מס' 3: כנ"ל, אך רק לרכב שרות וחרום. רוחב הדרך 8 מ'.

טבלת אזורי שימושים והגבלות בניה

| האזור | שטח בניה מכסימלי מותר | מיקום וקווי בנין | גובה ומס' קומות |
|-------------------|--|--|--|
| אזור מגורים מעורב | מגורים (א) מספר מבנים באשכול - בהתאם לתכנית בנוי אך לא יותר מ-15 יח'. (ב) מספר יח' לדונם - בהתאם ולחישוב נטו של שטח אשכול ומגורים, תותר בניה 2 יח' לדונם. (ג) סוג מבנים - תותר בניה ומבנים בודדים או דו-משפחתיים. (ד) שטח בניה לכל יח' המגורים: עד 150 מ"ר בקומה אחת (לא כולל מבני עזר). שטח הבניה המירבי לא יעלה על 250 מ"ר. זיכרון - כל השטח המקורה כולל מרפסות קומות עמודים מבני עזר קומות מסד ויזיעים. לא יכלל בחישוב זה שטח המקורה ע"י כרכוב ברוחב עד 60 ס"מ. | מגורים המרחק בין המבנים יהיה לא פחות מ-8 מ'. | מגורים: עד 2 קומות גובה בנין מכסימלי לא יעלה על 8.5 מ' (עם גג רעפים) לא יעלה על 7 מ', כולל המעקה (עם גג שטוח). |

$$\frac{62}{2} \quad \frac{20}{250} \quad \frac{60}{2}$$

$$2000 - 1 \frac{64}{4}$$

1000 - 2

2000 = 2000

(4) 4 (4) 8

1000 | 2

1200 | 2.4

| | | |
|-----------------------------|-------------------------------|-----------------|
| מבנה עזר: | מבנה עזר: | מבני עזר: |
| מבנה עזר לכל יח' דיור בשטח: | נתן להקים 2 יח' קומה אחת בלבד | מבני עזר |
| שלא יעלה על 25 מ"ר. שטח זה: | צמודות של מבני | בגובה עד 3.5 מ' |
| יכלל במסגרת שטח הבניה: | עזר: | |
| המירבי המותר למגורים: | | |
| תניה: | | |
| מספר מקומות התניה ומיקום: | | |
| יקבעו במסגרת תכנית בינוי: | | |
| בהתאם לתקן התניה: | | |
| מתקן כביסה: | | |
| מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י: | | |
| מסתור כביסה מכיסוי קל או: | | |
| מחומר הבניה: | | |
| מתקן נפרד יוסתר כדוגמת גדר: | | |
| ח"ח: | | |

אזור מגורים מיוחד! מיקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בתכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני שתוגש לאישור הועדה.

מבנה כנ"ל ציבור

שטח לתעשיה! יהיה בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

שטח פרטי כנ"ל פתוח

דרכים וחניות! כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות כמפורטים במקום אחר בהוראות

פרק נ': חניות

החנייה תוסדר בגבולות התכנית לפי תכנית בינוי מפורטת, שתוכן ע"י האגודה, ובהתאם לתקנים של משרד התחבורה.

פרק ח': מתקנים הנדסים, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב, תיעול, קווי חשמל ותקשורת:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, קווי מים, יסודות או עוגנים לעמודי חשמל, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול, מים, חשמל ותקשורת. מודגש כאן כי מתקנים אלו עשויים להיות בתחום החלקות למגורים. על הדיירים לאפשר גישה נוחה לטיפול ואחזקה ולא להקים על המערכות הנ"ל כל מבנה קבוע שימנע פעולה זו.

2. ניקוז:
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
3. ביוב:
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה.
4. מים
הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים.
5. כבוי אש
ברזים לכיבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות מכבי אש.
6. רשת חשמל
רשת החשמל בקו מתח גבוה וקו מתח נמוך תהיה עילית או תת קרקעית עפ"י החלטת הישוב. החיבור לבתים (חל"ב) וכן חציית הדרכים לצורך חיבור לבתים מצד שני של הדרך, תהיה ע"י כבל תת קרקעי או עילי עפ"י החלטת הישוב.
7. תקשורת
קווי תקשורת כגון טלפונים, קוים למחשב וכד', יהיו ברשת תת קרקעית.

פרק ט': שונות1: איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים משטח, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---------------------------|--------|
| ברשת מתח נמוך | 2.0 מ' |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.5 מ' |
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים לא מוגנים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק בקבלת אישור והסכמה מחב' החשמל.

2. פיקוח על הבנייה:
ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית. כל סטייה מהתכנית תועבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

3. מקלטים:
המקלטים יהיו ציבוריים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאשור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

4. הפקעות:
 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שבילים להולכי רגל, חניה ציבורית וכן אתרים לבינינים ציבוריים לא מסחריים, שרותים קהילתיים וכד' נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.

5. שמירת נוף:
 בעת ביצוע התכנית תנקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף. שטחי הנוף יתוכננו להגדרת כללים ארכיטקטוניים לשיפור התנאים המיקרואקלימיים, למניעת מטרדים וליצירת פרוזדורים עם מבטים לנוף.

6. ניקת הנאה - זכות מעבר:
 לשרותים כגון: מים, ביוב, ודודי חשמל אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותקון הקווים, וזאת בתנאי שהמצב יוחזר לקדמותו.

7. היתרי בניה:
 היתרי הבניה ינתנו בהתחשב עם חוות דעת האגודה.

ח ת י מ ת

חתימת היוזם

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת היוזם

חתימת המתכנן

משרד הפנים מחוז צפון

חוק התכנון והתבונה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 6656

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 2-11-90 לאשר את התכנית.

[Handwritten signature]

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
ביום _____