

מושב מורשת

תקנון מצורף לת.ב.ע. 4288

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 הגליל המרכזי

חכירה מס: 17/81

הועדה המקומית כשיבתה מס: 27/81

מיום: 26.5.81 החליטה להסניף

על הפקדת החכירה הנקובה לעיל.

מנהל הרשמי

הסוכנות היהודית לארץ ישראל
 המחלקה להתישבות חקלאית
 תכנון: ב.לוי אדריכלים - כרמיאל. ת.ד. 519

מרחב תכנון גליל מרכזי

פרק א: התכנית

1. המקום: מרושת

2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול כחשריט.

3. שט וחלוח התכנית: "תכנית מפורטת של מושב מורשת מס" ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בחשריט."

4. החשריט: החשריט הוא בק.מ. 2500 : 1 וכולל בחוכו תכניה מוגדלת של קטע טיפוסי בק.מ. 500 : 1 המהורה חלק בלתי נפויד ממנו.

5. שטח התכנית כ- 780 דונם. כחלקי גושים וחלקות כמפורט:

גוש 17688, חלקות 10, גוש 17692, חלקות 1, 6, 5, 4

גוש 17691, חלקות 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, גוש 17693, חלקות 2

6. יוזמי התכנית: הטובנות היהודית לא"י הכתובה ת.ד. 92, ירושלים

7. עורכי התכנית: בני לוי אודיכלים הכתובה ת.ד. 519, כרמאל. טל. 185 (04)987

8. מבצעי התכנית: משוד הבינוי והשיכון - הכתובה רח' יפר 121, חיפה

המנהל לבניה כפרית

9. מטרת התכנית:

א. תיחום שטח פיתוח של המושב. מורשת

ב. קביעת אזורי רעתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.

ג. החרית רשת הדרכים למינהן וסיווגן.

ד. קביעת הוראות בניה שרות המסדירות את מגורי אדם, מבני ציבור ושרותים באזורי בהם מותרו הבניה.

ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.

ו. קביעת חנאים, הנחיות ושלבים של פיתוח, שיחייכו את מבצעי התכנית.

10. תכנית זאת מבטלת כל תכנית מפורטת אחרת בגבולות הקו הכחול המסומן מעל גבי החשריט. מלבד השימוש באזור קרית החינוך אשר ישמש כאזור מגורים זמני עד להשלמת ישוב הקבע.

פרק ב' : פרוש מונחים והגדרות

1. כללי :

פרוש המונחים בתכנית זאת יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם כן הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זאת.

2. הגדרות ופרוש מונחים

החוק :

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 - על תיקוניו ועל החקיקה שנקבעו לפיו, לרבות חקיקה בדבר הכנת תשריטים.

התכנית :

תכנית מס' _____ (כולל התשריטים והחקיקה).

הועדה :

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בר נמצאת התכנית.

אזור :

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקיקורו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות וכבניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זאת.

תכנית חלוקה :

תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מכוססת על תכנית מפורטת, מאושרת כחוק.

קר בנין :

קר לאורך החזית או קר לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

קר דרך :

קר המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במרחב דרך.

תכנית בנין :

מכוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת בניינים, מידותיהם מספר קומותיהם וגבהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התרויות דרכים בשטח התכנית ורוחבן, אחסי הדרכים ומפלסיהן הכלליים, סימון שחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח בגוון: קורי ניקוז, קורי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכד', גדרות חומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורותם וכן כל דבר אחר הנראה כדרך 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 הבנין, לאחר שתתוכנן ותאושר.

מהנדס :

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

בנין :

כפי שהוגדרו בחוק ובחקיקה.

דרך :

כפי שהוגדרו בחוק ובחקיקה.

כניני ציבור: כפי שהוגדרו בחוק ובחקנות.

בעלים:

לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם חשולם ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כת, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שומר, או שוכר משנה ששכר או הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג': הגשח מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לרועדה המקומית ולרועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט התכניות לשם דיון בתכנית בינרי או בתכנית ביצוע או ככל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הרועדה המקומית לדרוש, כבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כל שהיא, לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר בחוק.

פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

<u>באחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>סמך בחשריט</u>	
20.8	162	כתום	אזור מגורים
8.7	68	חום מותחם כחום	שטח לבניני ציבור וספורט
5.2	34	צהוב מותחם כחום כהה	שטח מלונאות ונדפוש
12.7	93	כתום עם פסים בסגול	שטח לקריית חינוך
46.5	363	ירוק	שטח פרטי פתוח
6.1	60	אדום	דרכים וחניה
100.0	780	סה"כ	

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. חכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשריט, לשום חכלית פרט לחכליות המפורטות כרשימת החכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

א. כוחה של הרועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנחמלאר התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בחשריט תוגש ותאושר תכנית מפורטת כוללת, ואלה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, במידה ולא נחמלאר דרישות אלה בתכנית זאת.
2. תוכן, ביחס לכל שטח הכולל בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
3. תאושרנה תכניות בינרי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.
4. ייקבעו התנאים ויבטחו הם ידורים לבצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הגחת קווי חשמל, מים, בירב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הרועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

5. יקבעו התנאים ויובטחן הסידורים לישיור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.
 6. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זאת ולהנחת דעתה של הועדה.
- ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אישור התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא חקבע להקמתם, ובלבד שתתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.

פרק ר': 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 זאת של תכליות.
2. אזור מגורים: אזור זה נועד לבניית מגורים בלבד. כמידה והועדה תאשר תכנית בינוי לאזור זה מותר יהיה לכלול בה מבני עזר, כגון מחסן לציוד ומוסך לפרטים.
3. אזור קרית החינוך: ישמש להקמת מוסד או מוסדות חינוכיים כולל פנימיה לתלמידים ומגורי צוות המורים מחנכים ומדריכים, מבני ציבור ואחזקה בנדרש, הכל בהתאם לתכנית בינוי מפורטת ומאושרת.
4. אזור המרכז או שטח לבנייני ציבור:

א. הכניה תותר באזור זה על פי תכנית מפורטת זאת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שחקבע הועדה.

ב. תכליות ושימושים:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
2. שרותים מסחריים ומחסנים.
3. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
4. מועדונים.

ג. מותר לכל בנין לאחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה, ובלבד שיוקמן בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת.

5. שטחים פרטיים פתוחים

1. שטחים לגינות, גנים ציבוריים וחורשות.
2. מגרשי ספורט ברשות הציבור, מקלטים.
3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
4. מחקנים הנדסיים למינהם באישור הועדה.

6. שטחים לדרכים:

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רח בוח לתחנות אוטובוסים, נתיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

לרח שימושים והגבלות בניה

אזור	שטח בניה מקסימלי	מס' קומות	קורי בנין
מגורים א'	לכל חלקה יחידה דיור אחת בשטח שלא יעלה על 270 מ"ר - ובלבד שלא יחרוג מ-35% משטח החלקה.	עד 2	בהתאם לתכנית הגרעין בין 9 חלקות בק.מ. 500 : 1 המופיע על התשריט.
מבני ציבור	לפי חכנית מפורטת שהוגש, ובאישור הועדה המקומית.		
קריית חינוך	כמו לגבי מבני ציבור.		
מלונאות ונופש	כמו לגבי מבני ציבור		

פרק ז': חניות

עד שיאושר חקן חוקי, תוסדר החניה בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעת דלהלן:

- א. חישוב מקום תבייה יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ב. חישוב שטחים לחנייה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
- ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.
- ד. הועדה רשאית לאשר הקלות מהחקן, אם יוכח להנחת דעתה שניתן לאזן ולמזג באזור אחד ובמרחקים סבירים, אתרי חנייה משולבים המנצלים הבדלי זמן או עונה.

פרק ח': נטיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם ורובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אתר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

2. נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות על ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

3. כירוב

כל בניין בשטחה של חכנית זו יהיה מחובר למערכת הכירוב, לפי דרישות הרעדה.

4. מים

הרעדה תאפשר תכניות פיתוח לאספקת מים מחואמות עם תכניות התשחיה.

5. תאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, חתאם הרעדה את פעילותה עם הרשויות החוקרות הנרגעות בדבר.

פרק י': שונות

אסור בניה מתחת לקרוי השמל או בקרבתם:

לא יוקם כל בנין מתחת לקרוי השמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יכלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו, מאונך הנמתח לאדמה מהחרט החיצוני הקרוב ביותר של קו השמל. אם הקו הוא של מתח על ירך של 66 ק"ו, במרחק קטן מ-3 מ' אם הקו הוא של מתח גבוה 22 ק"ו, או במרחק קטן מ-2 מ' אם הקו הוא של מתח נמוך.

פקוח על הבניה

רעדה מקומית רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכנית. כל סטייה מהתכנית תעבר לאישור הרעדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זאת.

מקלטים

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הראות הרשות המוסמכת ובאישור הרעדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

הפקעות חבוצענה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

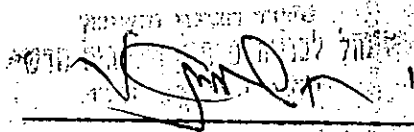
חת ימות


בני לוי אדריכלים

חת ימת המתכנן

המוכנת הידועה לצד השא
המחלקה להתישבות חקלאית
מזרח תל אביב
בבית שמש

חת ימת הירזם



חת ימת המבצע

חת ימת בעל הקרקע

משרד הפנים
 חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מנחה
 מרחב תכנון מקומי פארק האופוס
 תכנית א.א.א.א. מס' 4288
 התעדה המחוזית בתיכונת ד. א.א.א.א.
 מיוזם א.א.א.א. והחליטה לתת תוקף
 לתכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לחכונן יושב ראש א.א.א.א.

תעודת מס' 4288
 תעודת מס' 3465
1986

משרד הפנים
 תל אביב
 6.3.87
 משרד הפנים