

21

2-3276

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי הגלבוע
ועדה מקומית לתכנון ולבניה הגלבוע

תכנית מפורטת

חושב שיתופי מולדת מספר 4806/ע

מספר ת.מ. 4806
מספר ת.מ. 3304
תאריך 20.2.86
מספר 1429

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
תחום ת.מ. 4806
מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 4806/ע
התעדה המחוזית בשיבתה ה-2/4/86
מיום 3.9.86 החליטה להעביר את
התכנית והסכמת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאזור הגלבוע.
תכנית מס' 4806/ע
הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון
ערים עם המלצה להכרזה.
מספר 1429
יושב ראש הועדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז ת.מ. 4806
מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 4806/ע
התעדה המחוזית בשיבתה ה-2/4/86
מיום 3.9.86 החליטה לתת חוקה
לתכנית והסכמת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון

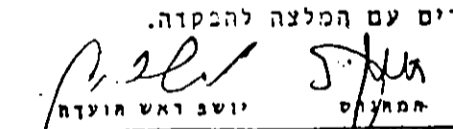
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאזור הגלבוע.
תכנית מס' 4806/ע
הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון
ערים עם המלצה למתן חוקה.
תאריך 4.6.86
יושב ראש הועדה

תכנית מפורטת מושב שיתופי מולדת

תוכן עניינים

עמוד

	פרק ראשון - כללי
1	סימן א' - תכולת התכנית
3	פרק שני - הגדרות ופירושים
	פרק שלישי
5	סימן א' - שטח תכנית מפורטת למושב שיתופי מולדת
6	טבלה מס' 1 - לוח הוראות הבניה לאזורים לתכנית מפורטת למושב שיתופי
	פרק רביעי - הוראות כלליות
7	סימן א'
8	סימן ב' - מתקנים הנדסיים
9	נספח מס' 1 המקרא כחשריט ובתכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאזור הגליל
תכנית אפרת/אופרת מס' 4806
הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון
ערים עם המלצה להפקדה.

יושב ראש ועדה המחוזית

שם המקום - מושב שיתופי מולדת

שם התכנית - תכנית מפורטת מושב שיתופי מולדת

פרק ראשון - כללי

סימן א' - תכולת התכנית

א-1 התכנית המוצעת

א-2 התשריט

א-3 חלונות

א-4 מטרת התכנית

א-5 חלוקה לאיזורים

א-6 טבלת שטחים

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מושב שיתופי מולדת מס' 4806/2..... במרחב תכנון מקומי. הגלכוע, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 503

התשריט המצורף יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת.

התכנית תחול על הגושים והחלקות הבאים:

23214	23212	23211	גוש חלקה
		33	כשלמות
7	7,8	19,20,14,15 26,25,32	חלק

- (א) תיחום שטח הפיתוח של מושב שיתופי מולדת.
- (ב) קביעת יעודי קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- (ג) התווית דרכים למיניהן וסיווגם.
- (ד) קביעת תנאים, הנחיות והוראות לביצוע התכנית.

חלוקת האיזורים וצבעם בתשריט:

- (1) אזור א' - מגורים ושרותים קהילתיים-כתום
- (2) אזור ב' - תעשיה ומסחר - סגול.
- (3) אזור ג' - מבנים חקלאיים - חום.
- (4) אזור ד' - מבני ציבור - חום תחום כחום כהה.

טבלת השטחים:

אחוז	דונם	תיאור השטח
44.95	262.7	אזור מגורים ושירותים קהילתיים
35.71	208.7	אזור מבנים חקלאיים
2.22	12.95	אזור תעשיה ומסחר
2.08	12.15	אזור מבני ציבור מיוחד לחינוך
15.04	87.9	דרכים ושכילים
100	584.40	סה"כ שטח התכנית

תשריט בק.מ. 2500 : 1.

מושב שיחופי מולדת.

ועדה מקומית לתכנון ובניה - הגלבוע. ע"י משה אכר-צור.

מינהל מקרקעי ישראל ומושב שיחופי מולדת.

581,40 דונם.

.....חתימת וער מושב שיחופי מולדת.....
.....תאריך הגשה לועדה המקומית.....

א-7 מסמכי התכנית

א-8 יוזם התכנית

א-9 עורך התכנית

א-10 בעלי הקרקע

א-11 שטח התכנית

א-12 חתימות

פרק שני-הגדרות ופרושים

אגודה שיתופית רשומה כמשמעה בפקודת האגודות השיתופיות.	<u>אגודה</u>
שטח המכנים ברוטו שחושב כאחוזים משטח המגרש ללא השטח המיועד להפקעות או שהופקע.	<u>אחוזי כניה</u>
ועדה מקומית לתכנון ולכניה-הגלבווע.	הועדה, או <u>הועדה המקומית</u>
מועצה איזורית הגלבווע כמשמעה בצו המועצות.	המועצה, או <u>המועצה האיזורית</u>
וועד מקומי כישוב שיתופי. כמשמעותו בצו המועצות וכחוק הפרשנות התשמ"א-1981.	<u>וועד</u>
ועדה מחוזית לתכנון ולכניה - מחוז הצפון.	<u>ועדה מחוזית</u>
חוק המקרקעין תשכ"ט 1969.	<u>חוק המקרקעין</u>
חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965 והתקנות על פיו.	חוק התכנון, <u>או החוק</u>
כמשמעותו בצו המועצות.	<u>ישוב שיתופי</u>
לוח מקצועי של רשות ציבורית מוסמכת למרווחים כיו מכנים.	<u>לוח הצכה</u>
שקיבלה מתן תוקף כחוק או שאושרה כל ידי מוסד תכנון.	<u>מאושרת</u>
כל מכנה המשמש למטרות המשק החקלאי והחזקתו כגון: מסגריה, מחסני ציוד, מוסך נגריה, חשמליה, מתקן דלק, בית קירור, מכון תערוכות מחלבה, הכנת מזון לבעלי חיים, אריזה ועיבוד התוצרת החקלאית.	<u>מכנה משק</u>
שטח המשמש בקיבוץ לאזור צרכני של תושביו המשלב כתוכו צרכים כגון: מגורים, כיגוד, חינוך, ספורט, תזונה, הארחה, התכנסות, בילוי, הנצחה, שטחים פתוחים וכדומה.	מגורים ושרותים <u>קהילתיים</u>
כל עבודה הטעונה היתר על פי סעיף 145(א) לחוק הגורמת לזיהום אויר, מים או קרקע, רעש, מפגעי תחבורה, מטרד אסטטי או הפרעה אחרת כפי שהוגדר על-ידי רשות כת סמך בנושאים האמורים.	<u>מטרד סביבתי</u>
מפה מאושרת על ידי מורד מוסמך על רקע גושים וחלקות או העתק מהימן של מפה ממשלתית.	מפת תשריט, <u>או תשריט</u>
מרחב תכנון מקומי הגלבווע או ועד מקומי כמשמעו בחוק הפרשנות התשמ"א-1981, אם צוין במפורש כתכנון.	<u>מרחב תכנון מקומי</u>
מתקני קווי חשמל, טלפון, מים, כיוב, תיעול, ניקוז, רדיו, טלוויזיה, וכיוצא באלה.	<u>מתקנים הנדסיים</u>
צו המועצות המקומיות (המועצות האיזוריות) חשי"ח-1958.	<u>צו המועצות</u>
ככניה על עמודים אשר גובהה מפני הקרקע הטבעיים איננו עולה על 2.4 מטר ואינט פחות מ-1.8 מטר.	<u>קומח עמודים</u>
בפנקסי המקרקעין (טאבו).	<u>רישום</u>

מועצה איזורית - הגלבוץ.

כל רשות ציבורית שיש לה סמכות מכוח הדין או מכוח הסכם בעניין אישורים כגון: משרדי ממשלה, הסוכנות היהודית, רשות ממשלתית, משטרה, משרד הכטחון, מכבי אש, מינהל מקרקעי ישראל, רשות שמורות הטבע, גנים לאומיים ואחרים.

תכנית מתאר מפורטת למושב שיתופי מולדת.

כמפורט בתקנות התכנון והכנייה (תסקירי השפעה על הסכיבה) תשמ"ב-1982.

הוראות התכנית.

חשויט המתאר את הפרטים הבאים בהסחמך על הוראות התכנית הזו, כגון: מיקום וצורה כללית כל המכנים המוצעים לכנייה על רקע מפה מצבית וטופוגרפית ובציון יעודו של כל מכנה, דרכי גישה לרכות שבילים, מדרכות, כבישים, חניה, מידותיהם וצורת ניצולם של שטחים פנויים ושטח פתוח, ומחקנים הנדסיים.

רשות מקומית

רשות ציבורית
מוסמכת

תכנית

תסקיר השפעה
על הסכיבה

תכנון

חשויט כינוי

פרק שלישי - פרק הוראות התכנית לאיזורים

סימן א' - שטח תכנית מפורטת למושב שיתופי מולדת.

שטח תכנית מפורטת למושב שיתופי יחולק לפי ייעוד השטחים: אזור א' - מגורים ושרותים קהילתיים. אזור ב' - תעשייה ומסחר. אזור ג' - מבנים חקלאיים. אזור ד' - מבני ציבור מיוחד לחינוך.	3-1 <u>ייעוד השטח</u>
התכליות והשימושים באיזורים הוגדרו לפי ההוראות כדלקמן: כאזור א'- מותרת בניית מגורים ושרותים קהילתיים ומבנים לשימושים משלימים, למעט מבני תעשייה, מבני משק ומבנים חקלאיים, לפי הכללים הבאים: (1) מותרת הקמת מבנים כודדים בטור, כפולים או רב דירתיים בשתי קומות, במקרים מיוחדים הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית מבנים עם יותר קומות. (2) המרחקים המינימליים כבטבלה מס' 1. (3) ניתן לכנות כמרחקים קטנים יותר, בהמלצת הועד ובהחלטת הוועדה המקומית. כאזור ב'- מותרת בניית מבני תעשייה, מלאכה, תעשייה זעירה, שרותים מתקנים הנדסיים, מסחר, משרדים, שיווק, אחסנה ותובלה, מינהל ומבני עזר הקשורים בהם. כאזור ג'- מותרת בניית מבנים לגידול בעלי חיים, אכסון ושיווק תוצרת חקלאים, עיבוד תוצרת חקלאית, מרכזי מזון, מחסנים למבני עזר לחקלאות, כחי מלאכה למשק החקלאי, כגון: מוסך, נגריה, מסגריה, מתקן דלק, מכון תערוכת וכדומה. מרחקים בין המבנים יהיו כמפורט בפרק החמישי "שטח חקלאי" בתקנון זה. כאזור ד'- מותרת הקמת מבני בתי ספר ומעונות תלמידים ועובדים, דרכים ושכילים ומבני ומחקני ספורט, מתקנים הנדסיים, חדרי תרבות, מועדונים, מתקני משחק ומבני עזר וכדומה.	3-2 <u>תכליות ושימושים</u> אזור א' אזור ב' אזור ג' אזור ד'
ככל האיזורים מותרת בניית דרכים, שכילים וחניות, כמפורט בפרק התשע עשרה - דרכים, ומתקנים הנדסיים כמפורט בפרק הרביעי סימן ה'.	3-3 <u>כל האיזורים</u>
טווח התכנון בתכנית זו יהיה ל-12 שנים שלב א', ועד-20 שנה שלב ב'.	3-4 <u>טווח התכנון</u>
הקצאת מקרקעין למגורים ייעשה לפי צפיפות דיור - 3 יחידות דיור משפחתיים לדונם. הקצאת המקרקעין כשטח המיועד למגורים יהיה לא פחות מ-60% מכלל השטח המתוכנן.	3-5 <u>הקצאת מקרקעין למגורים</u>
השטח לא יחולק למגרשים.	3-6 <u>חלוקה למגרשים</u>
פחרון החניה יהיה בהתאם ליעודי הקרקע לפי דרישת תקן החניה.	3-7 <u>חניה</u>

טבלה מס' 1 לוח הוראות הבנייה לאיזורים לתכנית מפורטת למושב שיתופי*

קווי בנין מינימליים (חזית/מ')	מרווחים מינימליים (מ')	גובה מקסימלי של בניין	כיסוי שטח מקסימלי (%)	מס' מקסימלי של יחידות דירה לדונם	איזור
כמסומן בתשריט 4 או 10	3 בין המבנים 10 בחזית שכני המבנים	2 קומות		3	א. מגורים ושרותים קהילתיים
כמסומן בתשריט 10 או 4	3 בין המבנים 8 בחזית המבנים	15 מטר	עד 60 לדונם		ב. מבני תעשייה ומלאכה
כמסומן בתשריט 4 או 10	3	10 מטר	עד 60 לדונם		ג. מבנים חקלאיים

(*) אין במושב שיתופי חלוקה למגרשים

סימן א'

4-1 הפקעה לצרכי ציבור

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור. רשאית הוועדה המקומית להפקיעם לפי פרק ח' בחוק, ויירשמו בפנקסי המקרקעין על שם המועצה המקומית פרט לדרכים המוכרזות לפי פקודת הדרכים ומסילות הכרזל (הגנה ופיתוח) 1943, שתורשמה על שם המדינה לפי סעיף 26 לחוק.

4-2 נישוב שיתופי

למרוח האמור בסעיף 4-1 לעיל. המקרקעין כתחום משכצת קרקע של ישוב שיתופי אשר מיועדים לפי תכנית מפורטת לצרכי ציבור, ירשמו על שם האגודה בהתאם להוראות סעיף 23 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין נוסח חדש תשכ"ט 1969.

4-3 חכירה לועד מקומי או לרשות מקומית

הפקעת מקרקעין המיועדים כתכנית לצרכי ציבור תבוצע כתשלום סימלי כמקובל בחכירה לרשות מקומית. בדרך של רישום זכות חכירה לדורות על שם מושב שיתופי מולדת שבשטחו נמצאים המקרקעין.

4-4 מצב קיים

קרקע או בניין, שמשמשים בהם ערב היכנסה לתוקפה של התכנית הזו כדין ליעוד שאיננו תואם את הוראות התכנית הזו, רשאים להוסיף להשתמש בהם לאותו ייעוד עד שיחול שינוי כבעלות או בהחזקה שלהם, או עד להחלטת הוועדה המקומית האוסרת על שימוש כזה. הכל לפי המוקדם יותר.

4-5 שטח לצרכי ציבור

כתחום השטח הבנוי, השטח שילקח בחשבון לצרכי ציבור ככל האיזורים יהיה עד כדי ארבע עשיריות מהשטח המוצע כנאמר בסעיף 190(א) לחוק.

4-6 בניית מתקני בטחון

ככל יעודי הקרקע מותרת הקמת מתקני בטחון כתנאי אישור רשות ציבורית מוסמכת ובאישור הוועדה המקומית כגון: מקלטים, מחסות, גדרות, שלטים, דרכי בטחון, תאורה וכל מתקן בטחוני אחר.

4-7 מניעת מפגעים

לא ייגרס מפגע כמפורט בחוק מניעת מפגעים תשכ"א-1969 והתקנות על פיו.

4-8 תסקיר השפעה על הסביבה

הוועדה המקומית רשאית לדרוש ממגיש בקשה להיתר, הגשת תסקיר השפעה על הסביבה, לפי הקבוע בתקנות.

4-9 לוח הצבה

כסמכות הוועדה המקומית לקבוע בעניין היתרים מרחקי הצבת מכנים שונים למרחקים כמפורטים כלוח הצבה בהתחשב בין היתר בשושנת הרוחות, כמבנה הטופוגרפי, בהתקרמות הטכנולוגית, כמכנים ובמתקנים המבוקשים.

4-10 בקשות להיתרי בנייה

בקשות להיתרי בנייה תוגשנה לפי החוק והתקנות על פיו.

4-11 חתימת הוועד

כל בקשה להיתר בנייה תוגש כהמלצת הוועד ובחתימתו.

סימן ב' - מתקנים הנרסיים

סלילת כבישים והתקנת מערכות תשתית מותרות בהמלצת רשות ציבורית מוסמכת ובאישור הוועדה המקומית.

4-12 סלילת דרכים

בדרך מקומית או בדרך גישה או בדרך שרות. מותרת הקמת שער או מחסום המשמש לפיקוח על הבטחון והבטיחות של הכפר בהמלצת רשות ציבורית מוסמכת ובאישור הוועדה ותנאיה.

4-13 מחסום דרך שאינה דרך פרטית

כל הדרכים בתחום התכנית הן דרכי שירות המחברות בין החלקות והאיזורים של הקיבוץ בתחום השטח הבנוי ותסומנה בירוק מקוטע. מיגרש החניה יסומן באדום וקוים שחורים אלכסוניים.

4-14 סימן דרכי שירות וחניה

ישמשו לתנועת כלי רכב של הישוב כגון לאשפה, דלק, ושרותים לצרכי המשק וכיוצ"ב. ברוחב 6 מטר. קו בנין 3 מטר. דרך להולכי רגל ברוחב 4 מטר וקו בנין 1 מ'ר.

4-15 דרכי שירות

ישמש לתנועת כלי רכב ויסומן כחשירט בגוון חום. ברוחב 16 מ' וקו בנין 4 מטר מצד צפון ו-5 מטר מצד דרום.

4-16 כביש הגישה למושב שיתופי

בדרך מקומית או בדרך גישה או בדרך שירות. בתוואי הכביש או בסמוך לו. מותרת הקמת מתקן טכילה וחיתוי לכלי-רכב לחיטוי גלגלי כלי הרכב ולמניעת העברת מחלות בענפי החקלאות. בהמלצת רשות ציבורית מוסמכת ובאישור הוועדה המקומית ותנאיה.

4-17 מיחקן לטכילה וחיתוי

הוועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בנייה למתקני כיוב ומים בקיום תנאי משרד הבריאות או כל רשות ציבורית מוסמכת הנוגעת בדבר.

4-18 מתקני כיוב ומים

הוועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בנייה בהגשת תכנית פתרון הניקוז הנוצר ממצבה הטופוגרפי של החלקה והמכנה המיועד לבנייה.

4-19 היתר בתנאי ניקוז

כל עבודות בנייה מותרות כהתאם לחוק החשמל תשי"ד-1954 והתקנות על פיו.

4-20 עבודות חשמל

שטח למעבר חשמל-מיקומו כמסומן כחשירט.

4-21 שטח למעבר חשמל

בנייה בקרבת קווי חשמל קיימים או מתוכננים

4-22 מרווחים לבנייה מקווי חשמל

המרחק במטרים		נקודת יחס	גובה המתח	א.
כשטח פתוח	כשטח בנוי			
3	2	מתיל קיצוני	מתח נמוך 200-380 וולט	א.
2.25	2.25	מציר המרכז		
6.25	5	מתיל קיצוני	מתח גבוה 22-33 קילו וולט	ב.
8.75	6.5	מציר המרכז		

לא יינתן היתר בנייה בקרבת קווי חשמל חת קרקעיים או עמודי חשמל כמרחקים הקבועים בחקנות 80 ו-81 לתקנות החשמל(התקנת כבלים תש"ז 1967 פרט למקרים מיוחדים שחברת החשמל התירה לוועדה המקומית לתת היתר כזה

4-23 אי מתן היתר בנייה בקרבת קווי חשמל

הפתרון לסילוק אשפה יהיה במסגרת איזורית.

4-24 סילוק אשפה

המקרא כחשריט

המסומן כחשריט יהיה לפי המקרא להלן:

- גבול התכנית: -קו כחול עבה רצוף.
- גבול תכנית מאושרת: -קו כחול מקוטע.
- קו כנין מינימלי: -סיפרה כרבעים הימני והשמאלי של העיגול.
- אזור מגורים ושרותים קהילתיים: -כתום.
- מכני צבור מיוחד לחינוך: -חום מותחם חום כהה.
- מכנים חקלאיים ומכני משק: -חום כהיר.
- אזור תעשייה: -סגול.
- דרך קיימת: -חום.
- דרך שירות: -ירוק מקוטע.
- מספר הדרך: -סיפרה ברבע העליון של העיגול.
- רוחב הדרך: -סיפרה ברבע התחתון של העיגול.
- חניה: -אדום וקווים אלכסוניים שחורים.
- קו חשמל מתח גבוה: -קו אדום מקוטע ושתי נקודות בין הקטעים.
- דרך להולכי רגל: -ירוק משובץ קווים אדומים.
- קו ביוב ראשי: -ירוק מקוטע ונקודה אחת בין הקטעים.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאזור הגלכוע.
 תכנית אפ"מ/א"מ מס' 4806
 הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון
 ערים עם הכלצה להגדרה.
 יושב ראש הועדה