

תקנונים 3 / שאר ישוב-חקלאי מיוחד.
תאריך: מרס 2001.

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: גליל עליון.
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית מבואות חרמון.
המקום: שאר ישוב.

שם התכנית: שאר ישוב- חקלאי מיוחד.
תכנית מספר: ג/ 9479 שינוי לתכנית מספר ג/ 4996.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 9479/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 30.10.08 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 9479/ג
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5001
מיום 7.7.11

אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.
כורזים ד.ג. חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**(1.1) שם התכנית:**

שאר ישוב- חקלאי מיוחד תכנית מספר ג/ 9479 שינוי לתכנית מספר ג/ 4996 .

(1.2) מקום התכנית:

דרומית מערבית לישוב שאר-ישוב בסמוך לכביש מספר 918 .
נ.צ. מרכזי: מזרח: 210800 צפון: 290900

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13330	-	8,12-15,26,27

(1.3) שטח התכנית: 19.2 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**(1.4) בעלי עניין:**

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211 .

יזם ומגיש התכנית: גבעתי יצחק- שאר ישוב ד.ג. גליל עליון. טל: 04-6950609 .

עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977 ; פקס: 04-6938468 – מספר רשיון: 17408 .

(1.5) יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 4996 המאושרת, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

(1.6) מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 – מסמך מחייב.
- ג. פרשה טכנית לטיפול וסילוק ביוב- מסמך מחייב.
- ד. נספח בינוי – מסמך מנחה.

(1.7) תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
7.7.96	הכנה
28.7.96	עדכון 1
11.97	עדכון 2
03.01.01	עדכון 3
27.03.01	עדכון 4

(1.8) הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 (באור סימני התשריט :

- קו כחול.	גבול תכנית
- קו כחול מקווקו.	גבול תכנית מאושרת
- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום בתשריט.	שטח חקלאי מיוחד
- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.	שטח חקלאי
- השטח הצבוע אדום בתשריט.	דרך מוצעת
- השטח הצבוע חום בתשריט.	דרך קיימת
- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.	מספר הדרך
- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.	מרווח בניה קדמי
בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.	
- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.	רוחב הדרך
- קו משונן בצבע ירוק.	גבול גוש רשום
גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף עיגול בתוכה.	

1.10 (טבלת שטחים :

מזב מוצע		מזב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
62.5%	12.0	-	-	שטח חקלאי מיוחד
-	-	83.9%	16.1	שטח חקלאי
21.4%	4.1	-	-	דרך מוצעת
16.1%	3.1	16.1%	3.1	דרך קיימת
100.0%	19.2 ד'	100.0%	19.2 ד'	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית:**

- 2.1.1 תיחום שטח הפיתוח המיועד לחקלאי מיוחד שימשש להקמת בית קירור, בית אריזה, סככות, מחסנים ומשרדים.
- 2.1.2 קביעת הוראות פיתוח.
- 2.1.3 הוצאת היתרי בניה למבנים הנ"ל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
חקלאי מיוחד	4800	-

פרק 3 : הוראות התכנית.**3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 שטח חקלאי מיוחד:

השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום בתשריט ישמש כשטח המיועד לשטח חקלאי מיוחד לשימוש חקלאי בלבד ולא לשימוש מסחרי. בשטח זה תותר הקמת בית קירור, בית אריזה, סככות ומחסנים.

3.1.2 שטח לדרכים:

השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך קיימת. השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת (דרך גישה).

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

קוי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
קדמי	אחורי	צדדי		
5	5	5	12000	חקלאי מיוחד

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי במ"ר						שם האזור (שימושים עיקריים)
סה"כ בניה במ"ר	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
5400	5400	600	4800	-	5400 מ"ר	חקלאי מיוחד

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

מספר יח"ד סה"כ לדונם.	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.	גובה בניה מכסימלי		שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	
-	-	9	1	חקלאי מיוחד

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. לא ינתן היתר בניה בטרם תאושר מערכת אספקת מי שתיה לבית האריזה ע"י משרד הבריאות.

3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. הפרשה הטכנית שבסמוכין הינה חלק בלתי נפרד של התכנית. לא ימוקמו מבנים ו/או מתקנים כל שהם בתחום 10 מטר מגדת נחל חרמון. תכנית אבטלה לביוב וניקוז ואישור מנהל הניקוז.

3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים. רשת מתח גבוה-עלית, שנאים על עמודי מתח גבוה.

3.3.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.6 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.7 תכנון נופי:

הבקשה להיתר הבניה תכלול ליווי תכנון נופי להסתרת המבנים מהכביש בתיאום עם המתכנן הנופי של כביש 918.

3.3.8 חומרי בניה:

המבנים החקלאיים יבנו מחומרים עמידים ובאיכות טובה. רשימת חומרי הגימור והבניה באישור הועדה המקומית בהיתר בניה.

3.4 הוראות כלליות

3.4.1 חלוקה:

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. לאחר אישור התכנית תוכן תכנית איחוד וחלוקה אשר תבטל את החלקות הקיימות ותקבע חלקות חדשות ע"פ תשריט התכנית והחלוקה ליעודים השונים.

ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.2 הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.4.3 רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3.4.4 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.4.5 הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.6 כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.7 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.4.8 עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח. דרך הגישה לשטח התכנית תהיה בדרך החקלאית הקיימת מכוון דרום ולא ממערב דרך השטח המוכרז כשטח עתיקות.

3.4.9 תשתיות:

ביצוע כל התשתיות יהיה באחריות ובמימון היזם ובאישור הרשות המקומית ורשויות מוסמכות אחרות ע"פ כל דין. קיומן של תשתיות אלו יהווה תנאי לחתימה על תעודת גמר ואישור חיבור חשמל. תשתיות לענין סעיף זה משמעותן: דרך גישה פרטית, מערכת ביוב, תקשורת, סידורים לאצירת אשפה ופסולת עד לסילוקה.

פרק 5 - חתימות**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.**יזם ומגיש התוכנית:** גבעתי יצחק – שאר ישוב.**עורך התוכנית:** אבישי טאוב-כורזים. תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.

אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל. 06-6934977 - פקס 06-6938468

שאר ישוב
 מושב עובדים של העיבר המוני
 להתיישבות הקלאסית שיתופית בנגב