

תעודת פקודות גלבוש
 איחוד המכתב מס' 33/א/ק/א
 הועדה המקומית לתליפת לגזזת המכנית
 בשיבח מס' 98
 סמכיל תכנון
 יו"ר האגודה

07/12/04
תק-מה-425-04

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גלבוש

תחום שיפוט מונציפאלי - מוא"ז גלבוש

תכנית מפורטת מס' _____ בסמכות ועדה מקומית
איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה - שטחים למבני משק, שטח לדרך.

עין חרוד מאוחד

שינוי לתוכנית מס' ג/ 6289 המאושרת

התכנית ע"פ סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה



1. זיהוי וסווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מפורטת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה לשטחים למבני משק ושטח לדרך - עין חרוד מאוחד מס' _____ שינוי לתכנית מפורטת מס' ג / 6289 המאושרת.

1.2. מקום התכנית :

נ.צ. 23670 / 717950

מס' חלקי חלקה	מס' חלקה	גוש
154,157,165		23163

1.3. שטח הקרקע :

1.8 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעלי עינין :

בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, בחכירה לקיבוץ עין חרוד מאוחד
קרית הממשלה נצרת עילית 17000
טל : 04-6558211 פקס : 04-6552799

יזם התכנית :

קיבוץ עין חרוד מאוחד ד.נ. גלבוע 18965
טל : 04-6485300 פקס : 04-6531077

מגיש התכנית :

קיבוץ עין חרוד מאוחד ד.נ. גלבוע 18965
טל : 04-6485300 פקס : 04-6531077

עורך התכנית :

אדרי ראוּבן טרייבר, א.ב. תכנון יפעת 13840
טל : 04-6444036 פקס : 04-6444039

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית משנה את תכנית המתאר המקומית ג / 6289 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 10 דפים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
1/2004	
6/2004	עדכון 1
12/2004	עדכון 2
	עדכון 3
	עדכון 4

1.8. הגדרת מונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט :

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת ג/ 6289
צהוב	מגורים
חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
כתום	מרכז אזורי חינוכי
ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
סגול	תעשייה
ירוק כהה	ספורט
חום מותחם ירוק	מבני משק חקלאיים
סגול משובץ שחור	מתקן הנדסי
צהוב משובץ ירוק	בית עלמין
חום	דרך קיימת
קו עם משולשים	גבול גוש
קו ומספר בירוק	גבול חלקה ומספרה
רבע עליון של עיגול	מס' דרך

רבע תחתון של עיגול
רבע צידי של עיגול
קו שחור מקוטע

רוחב דרך
מרחק בניה מקצה הדרך
קוי בנין במצב קיים/מוצע

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוזים	שטח / דונם	אחוזים	שטח / דונם	
50%	0.9	50%	0.9	מבני משק חקלאיים
50%	0.9			דרך מוצעת
		50%	0.9	דרך וחניה קיימת
100%	1.8	100%	1.8	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1.1 מטרות התכנית

2.1.1.1 איחוד וחלוקה בהסכמה לצורך התאמת הסטת תוואי הדרך.

2.1.1.2 קביעת קווי בניין לדרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 איחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה ללא שינוי בשטח הכולל של יעודי הקרקע לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

2.2.2 קביעת קוי בניין בתכנית לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

קביעת תוואי הדרך וקווי בניין.

2.3.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
מבני משק חקלאיים	540

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

3.1.1 כללי :

לא יינתן היתר להקמת בינין ולא ישמש שום קרקע או בינין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבינין.

3.1.2 מבני משק חקלאיים :

תכלית מבני משק חקלאיים - בכפוף להוראות סעיף 5 (עמ' 2) ברשימת התכליות בתכנית ג/ 6289 המאושרת עין חרוד מאוחד. בשטח זה יותר להקים כל בניין או מתקן המשמש למטרות חקלאיות, ליצור חקלאי ו/ או לטיפול או החזקת בע"ח, לגידול צמחים ומבני מלאכה למשק.

3.1.3 דרכים :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק התכנון והבניה.

* אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, להקים מפרצי חניה וסככות לכלי רכב ציבוריים ונטיעות, ע"פ כל דין.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית והיתרים תשנ"ב 1992)
 לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי		
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל הכניס ה	מתחת למפלס הכניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות	שטחי לכיסוי הקרקע (תכסיות)	סה"כ	מס' קומות	במטרים (1)	
מבני משק חקלאיים	900	3	3	3					60%			10	

(א6289/ להוראות תכניות בכפוף)

(1) גובה המבנה ימדד מפני קרקע מתוכננת.

3.3. הוראות נוספות :א. הוראות ארכיטקטוניות :

בכפוף להוראות תוכנית ג/ 6289.

ב. תשתיות :1. מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.
החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות
לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי קבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית,
לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב,
לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב
מאושרות ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

4. 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 אויריים 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 המינימלים 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. תקשורת :
 כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת קרקעיים.

5. אשפה :
 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

ג. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
 1.2. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143 לחוק התכנון והבניה, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים: מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

4.1 על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית.

4.2 מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז לחוק התכנון והבניה.

5. תניה :

החניה תהיה בתחום התוכנית 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.

6. היטל השבחה

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

4. מימוש התכנית :

4.1 שלבי הביצוע :

התכנית תבוצע בשלמות.

5.2 תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.



5. חתימות :

בעל הקרקע:

עין-הרנד/מאוחד

יזם התכנית:

עין-הרנד/מאוחד

מגיש התכנית:

ראובן טריגור - אדריכל
רשיון מס' 71681
ת.ז. 09262296

עורך התכנית:

א.ב. תכנון
חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ
עמקים, ס. יפעת 30069

