

274
8.11.95

24488

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ותעשייה (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי - גלבע

מושב רמת צבי

תכנית מס' ג/במ/295

המהווה שינוי לתכניות מפורטות 2059/ג' שבתוקף

התכנית הוגשה במתכונת דומה לוועדה מחוזית ומיספרה 8510/ג' והוחלט להפקידה בתנאים.

תכנית זו הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

תכנית זו כוללת הצעה לבנית 100 יח"ד חדשות.

המגיש: מ.מ.י. - מחוז הצפון

מאי 1995

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

אישור תכנית מס. 295/מז/ז

הועדה לבניה למגורים (מס' 95-18)

החליטה ביום 28.8.95 לאשר את התוכנית.

מנהל מידול התכנון

קיימ הועדה לבניה למגורים

הודעה על אישור תכנית מס' 295/מז/ז

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4359

מיום 14.12.95 (התש"ן) מס' 764

פרק א' - כללי

1. מחוז: הצפון
2. מרחב תכנון מקומי: גלבוע
3. ישוב: רמת צבי
4. ק.מ.: 1:1250
5. גושים וחלקות:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
17091	26	21
17093	40,39,38,37,36 45,44,43,42,41 50,49,48,47	33,32

6. שטח התכנית ומס. יחידות הדיור המתוכננות

192.791 דונם נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מספרות מחשב.
בתחום התכנית מתוכננות 72 יח"ד לבנייה מרוכזת + 28 יח"ד לבנה ביתך, או בניה מרוכזת.

7. שם ותחולה

תכנית זו תקרא בשם "מושב רמת צבי" ומספרה ג/במ/295 שינוי לתכניות מפורטות 2059/ג' להלן התכנית.

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט הוא בק.מ. 1:1250.

8. תוקף התכנית

תחילת בצוע תחשב לפי סעיף (א) 6 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה התש"ן 1990), תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה של התוכנית סיום 20% מיסודות הבניה, ובהתאם את התשתיות.

9. מסמכי התכנית

התכנית כוללת את מסמך "הוראות התכנית" לחלו התקנון הכולל 12 עמודים.
ותשריט תכ. מפורטת צבוע בק.מ. 1:2500.

10. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי חלקי לתכנית 2059/ג' שבתוקף ומפרטת את האזור שבתחומי הקו
הכחול.

במקרה של סתירה בין תכנית זאת לבין כל תכנית מפורטת אחרת קודמת לתכנית זאת
והמתייחסת לשטחים הכלולים בתחומי תכנית זאת תהא עדיפות לתכנית זאת על פני
קודמותיה.

11. גבולות התכנית

הגבולות המסומנים ע"ג התשריט בקו כחול ועבה.

12. בעל הקרקע

ממ"י.

13. יוזם ומגיש התכנית

ממ"י מחוז הצפון

14. המתכנן

מח. תכנון מ.מ.י. מחוז הצפון - אדר' לוטטיג חגית מ.ר. 28718.
יעוץ כבישים - טל הנדסה

15. מטרת התכנית

לתכנן את השטח התחום בקו כחול הנ"ל, ולקבוע הנחיות תכנון סייגים והוראות
לתכנון המפורט:

- א. לקבוע אזורים למגורים ואופן הבינוי בהם.
- ב. יעוד שטחים ציבוריים פתוחים לגינון מגרשי משחקים, מעברים להולכי רגל,
ומערכות הנדסיות.
- ג. יעוד שטחים לבניית מבני ציבור.

פרק ב' - פרשנות

ב-1 באור סימני התשריט

1. גבול התכנית המוצעת קו כחול.
2. דרך מוצעת.....צבע ורוד.
3. דרך להולכי רגל.....ירוק מטויט ורוד.
4. מגורים 1.....צבע כתום.
5. מגורים 2.....צבע כתום מותחם אדום.
6. מגורים 3.....צבע צהוב.
7. דרך קיימת (מאושרת).....צבע חום.
8. ש.צ.פ (שטח ציבורי פתוח).....צבע ירוק.
9. בניין קיים..... קו סגור שחור.
10. קו רצוף ירוק.....גבול נחלה קיימת.
11. קו משורטט רצוף שחור.....גבול מגרש - מוצע.
12. מתקן הנדסי.....צבע סגול.
13. מרכז מישקי.....פסים חומים צהובים.
14. מבני ציבור.....צבע חום מותחם בחום כהה.
15. שטח ספורט.....צבע ירוק מותחם בחום.
16. בניין להריסה.....קו שחור עבה.
17. ספרה ירוקה.....מס. נחלה.
18. ספרה בתוך עגול.....מס. מגרש - מוצע
19. מספר דרך.....מס. ברבע עליון של העגול
20. רוחב דרך.....מס. ברבע תחתון של העגול
21. קו בניין מינימלי (קדמי).....ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
22. מס' בו 5 ספרות.....מס' גוש
23. מגורים 3-מגורים כחלק מנחלה..... צבע צהוב.
24. דרך לביטול.....קוים אדומים.

ב-2 טבלת שטחים ושמושים

<u>מס. יח"ד</u>	<u>אחוז מס"ה</u>	<u>שטח בדונם</u>	<u>יעוד השטח</u> <u>אזור דרך מוצעת</u>
	16.2%	34.549	
	0.2%	0.402	אזור מיתקן הנדסי
	0.9%	1.620	דרך להולכי רגל
	15.0%	30.793	אזור דרך קיימת
	4.3%	8.003	אזור ספורט
28	9.0%	17.489	אזור מגורים 2
	9.4%	18.846	שטח צבורי פתוח
	8.3%	14.411	אזור מרכז מישקי
	14.2%	28.199	אזור בנייני צבור
72	22.0%	37.577	אזור מגורים 1
	0.5%	0.902	אזור מגורים 3
100	100%	192.791	ס"ה

פרק ג' - רשימת תכליות

1. מגורים 1

מגורים בבתיים בודדים לבניה מרוכזת.

הפרש הגובה בין הרצפה התחתונה לבין פני הקרקע הסופיים במגעם עם הבית בכל נקודה שהיא בהיקף הבית לא יעלה על 1 מטר, והמרווח הזה יהיה סגור.

לא תותרנה קומות עמודים מפולשות.

ניתן יהיה לבנות מוסד חניה כחלק מהבית ובמסגרת שטחי שרות.

וכן תותר הקמת סככת חניה בעיצוב אחיד על קו 0 (קדמי וצדדי)

ובמסגרת שטחי שרות.

הוראות הבניה לפי טבלה.

2. מגורים 2

ישמש עבור בניית בתי מגורים חד משפחתיים צמודי קרקע בבניה עצמית או בבניה מרוכזת.

הגבלות הבניה כמפורט במגורים 1.

3. מגורים 3

מגורים המהווים חלק מנחלה, והנובעים בתוכנית זו מהצרת כביש.

4. מבני ציבור

ישמשו להקמת מבני ציבור כגון:

מוסדות חינוך, דת ובריאות.

הוראות בניה לפי טבלה.

כן תאופשרנה כל התכליות המאושרות בש.צ.פ.

5. דרכים קיימות ומוצעות

כוללות מדרכות חניות רחבות לתחבורה ומעבר לתשתיות.
בדרכים המוצעות הצבועות אדום תהיה הפרדה בין התנועה המוטורית והרגלית,

6. ש.צ.פ.

ישמשו עבור ככרות, גנים, מגרשי משחקים, מגרשי ספורט, שבילים, מתקנים הנדסיים כגון תקשורת, ביוב, ניקוז וחשמל, שמור צמחיה טבעית קיימת, וכו'.
חלקים מהש.צ.פ. שיוקצו עבור מתקנים הנדסיים יירשמו ע"ש החברה המתחזקת.

7. אזור מרכז מישקי

ישמש עבור מיבני משק מרכזיים לשימוש כל הנחלות, כגון: מחסן תערובת, מאזני גשר, תחנת דלק לשימוש מקומי (קיימת), מחסנים טכניים, סככות לאחסנה, משרדי אגודה.

8. מיתקן הנדסי

ישמש להקמת מיתקן הנדסי כגון: ביוב, אנטנה מרכזית, משאבת סניקה.

9. דרך להולכי רגל

תשמש למעבר הולכי רגל ותשתיות.

10. שטח ספורט

תותר הקמת מיבנים לצרכי ספורט כגון: ברכת שחיה מקורה ומיתקנים נילווים,
כגון: מגרשי ספורט ומישחק, מכון כושר, מבני שרות ומלתחות וכו'.

פרק ד' - הוראות כלליות

1. חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים ע"פ תקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

פתרון החניה בשטח כל הפרוייקט יהיה בתוך המגרשים עצמם.
באזור המגורים בתכנית תתן פתרון חניה של 2 מקומות חניה עבור יחידת דיור בתוך המיגרש.

2. תנאים מיוחדים

- 2.1 לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 2.2 לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.3 יש לדאוג לשילובם הארכיטקטוני של דוודי שמש לחמום מים בגגות הבניינים באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, אם ע"י מסתור ואם ע"י שילובם בשפועי גג רעפים.
- 2.4 לא יותקנו חוטי טלפון וחשמל גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבניינים, ובתחום המגרש הם יהיו תת-קרקעיים.
- 2.5 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.
- 2.6 מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה.
- 2.7 לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.8 לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.9 לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנייני מגורים.
- 2.10 בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הגמר.
- 2.11 רשת הטלפונים, ורשתות טלוויזיה בכבלים ועם אנטנה מרכזית יהיו תת קרקעיות. רשת החשמל: רשתות חברת החשמל מתח גבוה בינוני ונמוך יהיו תת קרקעיות. כל מקרה התחברות בין תשתית הרשת למיבנה תהיה תת-קרקעית. תחנות טרנספורמציה של חברת החשמל יהיו פנימיות במיבנים המיועדים לכך ע"פ תחנות חברת החשמל. באזורים בהם רשת חשמל מתח נמוך הינה תת קרקעית רשת תאורת הרחובות תהיה תת קרקעית.
- 2.12 ניקוז: מתן היתר בניה בתחום התכנית יהא כרוך בתכנון ובצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות נקוז תת-קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.
- 2.13 בגבולות הצידיים של המיגרש לא תותר הקמת קירות העולים על גובה 2.5 מ' מפני הקרקע בשעת מסירת המיגרש. הקירות יהיו מאבן לקט מקומית עם פוגות שקועות
- 2.16 יתוכננו מיספר דגמים מחייבים ע"פ שיטת הבית הגדל, ע"פ תאום עם ועד המושב, המועצה המקומית והוועדה לבנייני עיר. הבינוי יהיה ע"פ דגמים אלה בלבד; כולל הרחבות בעתיד של המיבנים שיבנו בשלב א'.

3. עבודות פתוח

כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תכנית פתוח לכל מבנן בשלמותו.

א. עבודות הפתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה. לא תנתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.

ב. בשטחים הצבוריים, ובשבילים להולכי רגל יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

ד. תכנית הפתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפתוח מערכת ניקוז מי גשמים.

ה. לא יוחל באיכלוס בתחום התכנית טרם חבורה למערכת הביוב העירונית הקיימת.

4. גינון וצמחיה

עבור כל מבנן תוגש למהנדס הועדה תכנית גינון והשקיה, אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה למבנן.

5. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מרשת מתח נמוך	
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	- 2 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	- 5 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו	- 8 מ'
	- 10 מ'

ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ-2 מ'.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

7. מס השבחה

מס השבחה יגבה כחוק.

8. עתיקות

כל היתר לבניה או לשמוש אחר בקרקע ינתן רק לאחר הסכמת רשות העתיקות ויהיה כפוף לתנאיה.

9. אספקת מים

תעשה ע"י מערכת אספקת מים עירונית.

10. כיבוי אש

לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש, והגשת תכנית כיבוי אש לשביעות רצון הועדה המקומית.

11. ביוב

יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח למערכת הביוב העירונית או לקבל אישור הועדה המקומית ומשרד הבריאות לפתרון אחר. תותר העברת קווי ביוב במיגרשים מחוץ לקווי הביניין, במידה ויהיה צורך.

12. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בנייה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למיקלט או למרחב מוגן, הכל לפי התקנות.

12. הפקעות

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין.

הערות	מס. יחיד מס. מקט. למיגרש	מרווחים במטרים קדמי צדדי אחורי	גובה	לכניסה מעל מתחת	אחוזי הבניה/ס"ה מ"ר מבונה עקרי שרות ס"ה אחוז מקט. בק. הקרקע	גודל מגרש מינימלי	האזר
הגורמים 1 ניתן יהיה לבנות בניה מרוכזת בלבד.	1 (2 לדונם)	5.0 מ' 3.0 מ' 4.0 מ'	8 מ' מעל כל נקודה מפני הקרקע כפי שנימסר המיגרש	לפי שקול המתכנן ובתאום עם הוועדה המקומית	35% 60% 15% 45%	500 מ"ר	מגורים 1 מגורים 2
		"	"	"	35% 65% 15% 50%	כקיים	אזור מבני ציבור
		6.0 מ' 6.0 מ' 6.0 מ'	12 מ'	"	3500 מ"ר 3500 מ"ר 1000 מ"ר 2500 מ"ר	כקיים	אזור ספורט
		5.0 מ' 5.0 מ' 5.0 מ'	12 מ'	"	80% 160% 40% 120%	כקיים	מרכז מישקי

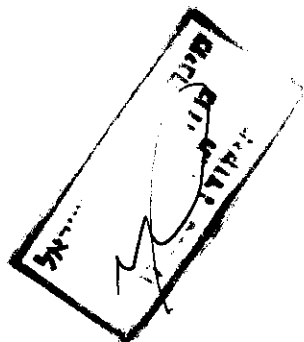


כל תוספת בניה חדשה במיבנים החורגים מקווי הבניין המוצעים, ובקו הבניין הקיים בלבד - תאושר.
כל המיבנים הקיימים והחורגים מקווי הבניין המוצעים יאושרו.

כל המיבנים הקיימים הקיימים בתחום הדרכים יתרטו.

13. חתימות:

..... יוזם התכנית



..... בעל הקרקע

..... עורך התכנית

מס. רישיון 28718..

תאריך: מרץ 1995