

12

מחוז צפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרחב תכנון מקומי "גלבע"

תכנית מפורטת מסי ג/גל/8

מולדת - חלוקת מגרשי בניה למגורים

שנוי לג/4806 - מושב שתופי מולדת

תכנית בסמכות ועדה מקומית

מוגשת לפי תיקון 43 לחוק התכנון והבניה

דפוס מקומי (הא"ב) 8/גל/8

מס' תיקון 48

30.12.96

מקום חתימה

שם התעודת

דפוס מקומי (הא"ב) 8/גל/8

מס' תיקון 46

99 96

מקום חתימה

שם התעודת

1. כללי

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תיקרא "מולדת - חלוקת מגרשי בניה למגורים".
עפ"י תכנית מס' ג/4806, מוגשת עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
תכנית זו תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית. כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

1.2 מסמכי התכנית:

תקנון/הוראות - 7 עמודים ותשריט בקנ"מ 1:1250, שיהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

1.3 גבול התכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

1.4 המקום:

מחוז : הצפון
תחום שפוט מוניציפלי: מוא"ז גלבוע
מרחב תכנון מקומי : גלבוע
תאור המקום : בחלוקת המגרשים המוצעת, שורת מגרשים אחת נמצאת בשוליים הצפון מזרחיים של אזור המגורים ושורה שניה נמצאת בשוליים הדרומיים של אזור המגורים.

1.5 גוש וחלקה

גוש: 23211 חלק מחלקה 15, 25, 26, 32, 33
23212 חלק מחלקה 8

1.6 שטח התכנית:

כ - 44.00 דונם. (מחושב גרפית)

1.7 יוזם התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל.

1.8 עורך התכנית:

אדריכל ערן מבל, הבונים 19, ק. טבעון. טל' 04-9835146 פקס 04-9833704.

1.9 בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית,
טל' 06-558202. פקס 06-461358.

1.10 המבצע:

מולדת, מושב שתופי חקלאי בע"מ, ד.נ. גלבוע,
טל' 06-531784, פקס 06-531231.

1.11 מטרת התכנית:

חלוקת אזור, המיועד למגורים בתכנית מאושרת, למגרשי בניה וקביעת זכויות
בניה עפ"י הנחיות אותה תכנית.

1.12 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4806 שפורסמה למתן תוקף
ביום 30.11.87 ב"פ. 3504. בכל מיקרה של סתירה יגברו הוראות תוכנית
זו.

2. פרוש ומונחים

בתכנית הזאת פרוש כל מונח מהמונחים הוא לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ותקנות התכנון והבניה 1970 כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק
ובתקנון הנזכר לעיל לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.

2.1 החוק:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת
תשריטים.

2.2 הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "גלבוע".

2.3 אזור:

שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם,
בין אחד ובין בצרופיהם כדי לציין את אופי השמוש המותר בקרקעות ובבנינים
שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

2.4 נספח בנוי:

מבוסס על תכנית מפורטת זו והכולל העמדה עקרונית של המבנים, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית, סימון שטחי החניה, מתקנים הנדסיים וכללים לפיתוחו של השטח על רקע מפת מדידה מעודכנת.

2.5 מהנדס:

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

3. טבלת השטחים לפי היעודים בתשרים

יעוד	שטח קיים בדונם	אחוז מהשטח	שטח מוצע בדונם	אחוז מהשטח
מגורים אי מיוחד	35.97	82.05	30.40	69.34
דרכים: שרות, גישה, הולכי רגל	7.87	17.95	13.44	30.66
סה"כ	43.84	100.00	43.84	100.00 %

4. תכליות

4.1 אזור מגורים אי מיוחד

ישמש להקמת בתי מגורים.

4.2 דרכים

ישמשו למעבר רכב והולכי רגל ולמעבר תשתיות.

4.3 שימוש בקרקע ובבניינים

לא ישמשו כל קרקע או בנין הכלולים בתכנית לתכלית שונה מזו המצויינת בתשריט ובתקנון התכנית לגבי האזור בו הם נמצאים.

5. באור סימני התשריט

- | | |
|--------------------------------|--|
| - גבול התכנית. | קו כחול עבה |
| - גבול תכנית מאושרת. | קו כחול מקוטע |
| - אזור מגורים (מצב קיים). | שטח צבוע כתום |
| - אזור למגורים אי (מיוחד). | שטח צבוע צהוב בהיר |
| - דרך שרות. | שטח צבוע ירוק לבן לסרוגין |
| - דרך להולכי רגל זגישה לחניות. | שטח צבוע אדום ירוק לסרוגין |
| - מספר הדרך. | ספרה ברביע עליון של עגול |
| - רוחב הדרך. | ספרה ברביע תחתון של עגול |
| - מרווח בניה. | ספרה ברביע צדדי של עגול |
| - גבול גוש | קו בצבע התשריט עם משולשים בשני צדדיו לסרוגין |
| - מספר חלקה רשומה | עגול וספרה בירוק |
| - גבול ומספר מגרש מוצע | עגול וקו בשחור וספרה |

6. הוראות בניה

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).
השטחים מחושבים לפי תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב 1992 וכוללים את כל השטחים המקורים למטרות עיקריות וכן שטחים מתחת לכניסה הקובעת ומתחת לפני הקרקע. שטחי שרות - כהגדרתם בתקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב 1992 (כולל מרחב מוגן, חדרי מכונות, חניות וקומות מפולשות, מסדים וכיו"ב).

מס' מבנה במגרש סה"כ	צפיפות נסו מס' יחיד' לדונם	גובה בניה מקסימלי ***		סה"כ	אחוזי בניה מקסימלים					קוי בנין			גודל מגרש סינימלי (במ"ר)	שם האזור (שטחים עיקריים)
		מס' קומות	במטרים		לכסוי קרקע	שטחי שרות	שטחים עקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי מהדרך	אחורי	צדדי *		
1	2	7	2	50%	35	10	40	—	40	5	5	3/5	500	מגורים

- * קו הבנין הצדדי, שמימין לבית, יהיה 5 מ' והשמאלי יהיה 3 מ'.
- ** ניתן יהיה לבנות גם מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- *** 7 מ' בבית עם גג רעפים
- *** גובה המבנים ימדד מפני קרקע טבעית או חפירה, הנמוכה מבין השתיים.

7. שונות

7.1 תכנית בינוי:

הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תותנה בהגשת תכנית בינוי לוועדה המקומית בקני"מ 1:500. תכנית הבינוי תהיה תואמת תכנית זו ותכלול: העמדת בניינים קיימים ומוצעים, מידותיהם ושימושם, גישות אל בניינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באיזורים וביניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להשאר כטבעם, מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח כל איזור ואיזור, על רקע מפה מצבית שתעשה ע"י מודד מוסמך.

7.2 הוראות כלליות לבנוי:

מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין. הסדרי הניקוז יוגשו כחלק מהתנאים למתן התר, במקרה של מזגן מפוצל - המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם המבנה. קולטי שמש ישולבו בבנין ויותקנו עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג, הדוד, יהיה מוצנע וישולב בתכנון ועיצוב הגג. לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים ונגזרים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד. מיכלי הגז יוצבו מאחורי מסתור הצמוד למבנה המגורים ותואם לו, באופי חומריו. מיכלי האשפה יוצבו בחזית המגרש. הם ישולבו בחזית עפ"י אופי הפתרון לעיצוב חזית המגרש, באישור מהנדס הועדה. לא תותר העברת צינורות ניקוז, ביוב, גז, חשמל ומים בחזית המבנה אלא אם הוצנעו באופן שאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.

7.3 קוי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך - 2 מ'. בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'. בקו מתח עליון 100-150 ק"ו - 9.5 מ'.

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

7.4 תשתיות:

א. כל בנין יהיה מחובר למערכת הביוב, סילוק השפכים ייעשה בצינורות תת - קרקעיים למתקן הביוב הציבורי הקיים, החיבור למערכת הביוב יהיה באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ב. ניקוז מי הגשם ייעשה ע"פ תכנית ניקוז שתוגש לאישור רשות הניקוז.

ג. אספקת המים תהיה ע"י מפעל המים המקומי.

ד. אספקת חשמל תהיה באמצעות חיבור לרשת של חברת החשמל לישראל.

7.5 היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה.

7.6 חניה:

תוכנון בתחומי המגרשים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) 1983.

7.7 הפקעה ורישום:

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לדרכים או שצ"פ יופקעו עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

7.8 חלוקה:

השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים המסומנים בתשריט.

7.9 אשפה:

אשפה תפונה למזבלה אזורית או כפי שיקבע עפ"י חוק עזר של המועצה האזורית.

7.10 כבוי אש:

הידרנטים לכיבוי אש יבוצעו לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

8. חתימות:

ערן מבל
ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ
51-226190-0
רח' הבונים 19 ק. טבעון
טל. 04-9835146

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:
