

מחוז צפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרחב תכנון מקומי "גלבוע"

תכנית מתאר

9810/ג - העתקת דרך בדרום מולדת

שנוי לג/ 4806 - מושב שתופי מולדת

ול- ג/גל/מק/8 (תכנית בסמכות ועדה מקומית)

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הפקדת תכנית מס. 9810/ג

הועדה המקומית לתכנון לבניה החליטה
ביום 26/9/97... להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 9810/ג

הועדה המקומית לתכנון לבניה החליטה
ביום 26/9/97... לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 9810/ג

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

הודעה על אישור תוכנית מס' 9810/ג

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

יולי 1997
עודכן להפקדה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 9810/ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4702

מיום 24.11.97 עד 13.12.97

הודעה על אישור תכנית מס. 9810/ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4755

מיום 19.5.99 עד 3339

21689

1. כללי

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תיקרא ג/9810 - העתקת דרך בדרום מולדת.
תכנית זו תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית. כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

1.2 מסמכי התכנית:

תקנון /הוראות - 9 עמודים ותשריט בקנ"מ 1:1250, ו- 1:2500, 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 : שוליו הדרומיים של מושב מולדת בצמוד לשורת המגרשים הדרומית.

1.5 גוש וחלקה

גוש: 23211 חלק מחלקה 15, 33
23212 חלק מחלקה 8

1.6 שטח התכנית:

כ - 29.6 דונם. (מחושב גרפית)

1.7 יוזם התכנית:

מולדת - מושב שיתופי, ד.נ. גלבוע
טלי 06-6531998. פקס 06-6532342.

1.8 עורך התכנית:

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

1.9 בעל הקרקע:

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

1.10 המבצע:

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

1.11 מטרת התכנית:

העתקת דרך מעברם האחד של שורת מגרשי בניה לעבר האחר, הדרומי והתוית
ברוחב של 16 מ'. כמו כן יצירת ש.צ.פ. לשם הפרדה בין שתי שורות בתי
המגורים ובין דרך לשני מגרשים פינתיים.

1.12 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4806 שפורסמה למתן תוקף
ביום 30.11.87 ב'פ'. 3504 ול-ג/גל/מק/8 שבתוקף. 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 הבנינים, 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 בתשריט

יעוד	שטח קיים בדונם	אחוז מהשטח	שטח מוצע בדונם	אחוז מהשטח
שטח חקלאי	8.65	29.23		
מגורים א' (מיוחד)	11.80	39.88	11.84	40.06
דרכים: שרות, גישה, הולכי רגל	9.14	30.89	10.78	39.76
ש.צ.פ.			5.97	20.18
סה"כ	29.59	100.00	29.59	100.00 %

4. תכליות

4.1 אזור מגורים א' מיוחד

ישמש להקמת בתי מגורים.

4.2 דרכים

ישמשו למעבר רכב והולכי רגל ולמעבר תשתיות.

4.3 ש.צ.פ.

ישמש לגינון ונוי ולמעבר תשתיות.

4.4 שימוש בקרקע ובבנינים

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

5. באור סימני התשריט

- | | |
|--|--------------------------------|
| - קו כחול עבה | - גבול התכנית. |
| - קו כחול מקוטע | - גבול תכנית מאושרת, |
| | ג/גל/מק/8. |
| - שטח צבוע כתום | - אזור מגורים (מצב קיים). |
| - שטח צבוע צהוב בהיר | - אזור למגורים אי (מיוחד). |
| - שטח צבוע ירוק לבן לסרוגין באלכסון | - שטח חקלאי. |
| - שטח צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח. |
| - שטח צבוע ירוק לבן לסרוגין | - דרך שרות. |
| - שטח צבוע אדום ירוק לסרוגין | - דרך להולכי רגל וגישה לחניות. |
| - שטח צבוע אדום | - דרך מוצעת. |
| - ספרה ברביע עליון של עגול | - מספר הדרך. |
| - ספרה ברביע תחתון של עגול | - רוחב הדרך. |
| - ספרה ברביע צדדי של עגול | - מרווח בניה. |
| - קווים אלכסוניים באדום על רקע התשריט | - דרך לביטול. |
| - קו בצבע התשריט עם משולשים בשני צדדיו לסרוגין | - גבול גוש |
| - עגול וספרה בירוק | - מספר חלקה רשומה |
| - עגול וספרה בירוק מקוקו | - מספר וגבול חלקה רשומה לביטול |
| - עגול וקו בשחור וספרה | - גבול ומספר מגרש מוצע |
| - קו אדום מרוסק | - קו מתח גבוה |

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).

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

מגרשים 112,110, שצורתם אינה רגולרית, יוכלו לקטון מ-500 מ"ר עפ"י התשריט;
קו הבנין הקדמי יוכל להיות בקו אחד עם הבתים הסמוכים.

- * 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 לועדה המקומית בקנ"מ 1:500.
תכנית הבינוי תהיה תואמת תכנית זו ותכלול: העמדת בניינים קיימים ומוצעים, מידותיהם ושימושם, גישות אל בנינים, 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 וגגונים 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:

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

7.7 הפקעה ורישום:

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור 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.

