

2-3192

הסוכנות היהודית לארץ ישראל
המחלקה להתישבות חקלאית
חבל - הגליכ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מרום - הגליכ

תוכנית מפורטת מס' 4995

למושב - דוב"ב "ב

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מרחב תכנון מחוזי - צפון
 מרחב תכנון מקומי - מרום - הגליל

מרחב תכנון מרום - הגליל

פרק א' - התוכנית

1. המקום:
מושב דוב"ב
כמותם בקו כחול בתשריט.
2. גבול התוכנית:
תוכנית מפורטת של מושב דוב"ב תחול על כל השטח הכלול בגבולות התוכנית כמסומן בתשריט.
3. שם וחלות התוכנית:
התשריט בקנ"מ 1:1000 המצורף לתוכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
4. התשריט:
השטח הוא כ - 377.0 דונם.
גושים - אין הסדרי קרקעות.
5. שטח וחלות התוכנית:
הסוכנות היהודית לארץ ישראל, חבל הגליל, רח' הפלמח צפת.
6. יוזמי התוכנית:
הסוכנות היהודית לארץ ישראל, חבל הגליל, רח' הפלמח צפת.
7. עורכי התוכנית:
מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון נצרת עילית.
8. בעל הקרקע:
המנהל לבניה כפרית - משרד השיכון מחוז צפון.
9. מבצעי התוכנית:
14235 בשלמות, 14254 בשלמות,
14234 (לא מחולק) חלק.
14236 (לא מחולק) חלק.
10. גושים:

מטרות התוכנית:

- א. תיחום שטח המושב.
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית.
- ג. קביעת הנחיות פיתוח התשתית בנוגע לביוב, ניקוז, מים וחשמל.
- ד. התוית רשת הדרכים למינהן וסיווגן.

כפיפות ויחס לתוכניות אחרות:

תחום השטח של מושב דוב"ב מסומן כאן בקו כחול. תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/2864 של מושב דוב"ב. לפי מקרה טעם סנידה על הוראת תכנית זו להודיע התכנית הליכ"י קצ"ע האסדה על תכנית זו.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות.

כללי:

פירוש מונחים בתוכנית זו יהיה לפי הפירושים הנתנים בחוק אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.

הגדרות ופירוש מונחים:

החוק:

חוק התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר תשריטים.

פרק ג' - שינוי חלוקת השטחים הכלולים בגבול התוכנית:

אזור מגורים	סמון התשריט	שטח בדונמים	באחוזים
	כתום	120.0	31.8
אזור למבני משק	פסים ירוקים	26.5	7.0
אזור למבני משק משותפים	חום מותחם בירוק כהה	5.0	1.3
שטח ציבורי פתוח	ירוק	162.1	43.0
דרך קיימת	חום	45.0	12.0
דרך מוצעת	אדום	7.6	2.0
אזור למבני ציבור וספורט	חום מותחם בחום כהה	10.8	2.9
סה"כ		377.0	100.0 %

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנון התכנון והבניה
וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהתרים תשנ"ב 1992**

הפרוט	מספר יחידות במגרש שה"כ	צפיפות מס' יח' לדונם	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח מקסימלי							קווי בנין במגרש			גודל מגרש מינ'י	שם האזור (שימושים פיקרים)
			מס' קומ' בפס'	סה"כ מס' קומ'	שטחי שרות ב	כסוי הקרקע	סה"כ	מס' קומ' בפס'	מסל מפלט כניסה	מפת מפלט כניסה	שימושים פיקריים	בין בנינים	קדמי	אחור		
	1	2	7.5	2	40%	30%	40%	30%	-	40%	6.0	על פי חשר'	4.0	4.0	0.625	מגורים, מגרשים: 1-4-80-67, 71-74, 50
	2	1	7.5	2	30%	20%	40%	20%	-	30%	6.0	על פי חשר'	4.0	4.0	1.8	מגורים במגרש המגדשים
יתר הודאות הבניה על פי תוכנית מפורטת	-	-	7.5	2	-	-	-	-	-	-	6.0	על פי חשר'	-	-	-	בניני ציבור וספורט
יתר הודאות הבניה על פי תוכנית מפורטת	-	-	7.5	-	20%	20%	-	-	-	20%	-	על פי חשר'	-	-	-	מבני משק משותפים
יתר הודאות הבניה על פי תוכנית מפורטת	-	-	7.5	-	40%	40%	-	-	-	40%	4.0	על פי חשר'	-	-	-	שטח למבני משק או שטח חקלאי
כל בניה אסורה פרט למתקני ספורט, נטיעות וגינות, מתקני משת"ח ומקלטים.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטח ציבורי פתוח

31.95 ס"י ג'טן

רק ד' - הוראות כלליות

שמוש בקרקעות ובבנינים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

תוכנית מפורטת:

א. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתוכנית זאת.

ב. לגבי כל איזור התכנון ייקבעו התנאים ויובטחו הסדרים לבצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה לשביעות רצונה של הועדה

רק ה' - רשימת התכליות והשימושים

1. אזור מגורים:

איזור מגורים זה נועד לבנית מגורים ומחסן משקי. לא תותר כל בניה אחרת בתחום אזור המגורים. הבנינים באזור הנ"ל יוקמו בהתאם לתוכנית מפורטת מאושרת.

2. שטח למבני משק משותפים:

שטחים המיועדים להקמת לולים משותפים או כל מבני משק אחרים המשותפים לשוב

3. שטח ציבורי פתוח:

לא תותר כל בניה או עבודה בקרקע למעט גינון, הנחת תשתית הנדסית, מתקני משחק לילדים, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע ומקלטים.

4. שטח למבני משק:

שטח זה מיועד לבנית מבני משק חקלאיים.

שטחים לדרכים:

מיועדים לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחובות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, לצנרת מים וביוב, קו חשמל, טלפון ותעלות ניקוז.

שטח למבני צבור וספורט:

א. הבניה תותר באזור זה על פי תוכנית מפורטת זאת או תוכנית מפורטת שתוגש בנפרד.

ב. תכליות ושימושים:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
2. שרותים מסחריים ומחסנים.
3. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
4. מועדונים.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה האחת לשניה.

זרק ז' תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים

ביוב:

כל מבנה בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית לשביעות רצונן של הועדה המקומית ושייך לה. *אלא אם ופניו אפסיה קמחיה האלקניה אותה באסי גיפה הצריחאל ללקנה אל תלדי.*

ניקוז:

מי שתיה יסופקו מקו מקורות בקוי צנורות והסדרים יהיו בהתאם לדרישת מ. הבריאות.

אספקת מים:

הפחים ירוקנו אל מיכלים נגררים שמסלול תנועתם יהי על גבי כבישים ושביכי שירות המיכלים ירוקנו במזבלה אזורית.

סיכוק אשפה:

זרק ח' - שונות

1.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, ינתן היתר

בניה בקרבת קו חשמל:

31.95
א
137

בניה רק במרחקים המפורטים מטה,
מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל
החיצוני והקרוב יותר של קוי החשמל,
לבין החלק הבולט ו/או הקרוב יותר
של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'	
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים	
וכבליים אוריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו	
(עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתחת עד 400 ק"ו	
(עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח
עליון מתח על בנויים עם שדות גדולים
יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע
ספציפי לגבי המרחקים המינימליים
המותרים

1.2 אין לבנות מבנים מעל לקבלי חשמל
תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן
מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוהה עד 33 ק"ו
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000
וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל
תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור
והסכמה מחברת חשמל.

1.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי
חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו
לאחר תיאום וקביעת הנחית עם חברת
חשמל.

מיקום ובנית מקלטסי ועבודות ביטחוניות
יבוצעו בהתאם לדרישת צה"ל.

2. מקלטים:

השטחים המיועדים לדרכי ציבור בתכנית
זו יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו
על שם המועצה האזורית

3. הפקעות:

א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחים שאינם
מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים
הנובעים מתכנית זו בטלים.

4. חלוקה:

ב. יצירת החלקות החדשים תהיה בהתאם
לגבולות היעודים בתוכנית.

היטל השבחה יגבה כחוק.

היטלי השבחה:

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות
התכנון (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג
1983, ועידכוניהן מעת לעת.

חניה:

מבנים אשר יהיו עד יום אישור תוכנית
זו, ואשר חורגים מקו הבנין הנקבעים
בתכנית, יאושרו במקומם ובמצבם הנוכחי.

מבנים קיימים:

הסוכנות היהודית
המח' לפיתוח והתעשיית עירוני וכפרי
מרחב הצפון - ת"ד 11111 צפת
טל' 08-978122

חתימת היוזם והמתכנן:

חתימת המבצע:

חתימת בעל הקרקע:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מרום הגליל"
תכנית (אנחה) מס' 4995
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
הסלצה להפקדה בתאריך 19.9.93
יושב ראש הועדה
מנכ"ל הועדה

משרד הפנים - מדור הוצאות
 חוק התכנון והבניה ותעריפי - 1965
 אישור תכנית מס. 4995
 תוקף ההתחייבות לתכנון לבניה החלוטית
 מיום 2.3.94 לאשר את התכנית.
 סמנטיקל למכון
 יו"ר מועצה מקומית

הודעה על אישור תכנון מס. 4995
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4200
 מיום 27.4.95