

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

דואר תל אביב  
 19-8-2002  
 זמף התכנון - מ.א. הלארע

מחוז צפון  
נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי "גלבע"

# תוכנית מפורטת מס' ג/גל/מק 52

המהווה שינוי לג/ 12036

תיקון בהתווית דרך ובמיקום מחסנים במגרשי המגורים

## מושב מולדת

תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) 5,6

ועדה מקומית 87/4  
 תפקדת תכנית מס' 87/4/א  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התוכנית  
 בישיבה מס' 80 מס' 0-23

יוזם התכנית: מושב מולדת

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

ועדה מקומית 87/4  
 תפקדת תכנית מס' 87/4/א  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התוכנית  
 בישיבה מס' 85 מס' 0-23

יוני 2002

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון  
נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי "גלבווע"

## תוכנית מפורטת מס' ג/גל/מק 52

המהווה שינוי לג/ 12036

תיקון בהתווית דרך ובמיקום מחסנים במגרשי המגורים

## מושב מולדת

תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) 5,6

יוזם התכנית: מושב מולדת

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

יוני 2002

תאריך עדכון אחרון  
17.6.02

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "גלבוע"

תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז גלבוע

שם ישוב: מולדת

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

- תוכנית מפורטת מספר ג/למק 52 תיקון בהתווית דרך ובמיקום מחסנים במגרשי המגורים - מושב מולדת.  
התכנית תחול על כל השטח בגבולותיה כמסומן בתשריט, מותחם בקו כחול.  
תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) 5, 6.

#### 1.2 מקום התוכנית:

מושב מולדת.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 241500	צפון: 721500
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
23211		5,15,25,26,32,33
23212		8
23214		7

#### 1.3 שטח התוכנית:

369.91 דונם (מדוד גרפית)

#### 1.4 בעלי עניין:

היוזם - מושב מולדת. ד.נ גלבוע 19130 טל. 06-6532506 פקס - 06-6532342

עורך התכנית - ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, ק. טבעון.

מס' רשיון 30444. טל. 04-9835146, פקס. 04-9833704.

בעל הקרקע - מ.מ.י, בחכירה למושב מולדת - מ.מ.י, קריית הממשלה נצרת עלית

טל. 04-6558211, פקס - 04-6453273

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג / 12036 מאושרת.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
יוני 2002	עדכון

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

## 1.9 באור סימני התשריט:

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט:

- |  |   |
|--|---|
| 1. גבול תכנית מפורטת   | קו כחול   |
| 2. גבול תכנית מאושרת   | קו כחול - מקוקו                                   |
| 3. אזור מגורים א'  | שטח צבוע בצבע כתום                                |
| 4. אזור מגורים ב'  | שטח צבוע כתום צהוב לסירוגין                       |
| 5. אזור מבנים לשירות הקהילה השיתופית מולדת שטח צבוע חום בהיר |   |
| 6. אזור תעשייה ומסחר   | שטח צבוע סגול                                     |
| 7. אזור תיירות ונופש   | שטח צבוע צהוב מותחם בחום                          |
| 8. שטח ספורט   | שטח צבוע ירוק מותחם בחום                          |
| 9. אזור מגורים מיוחד (מגורי קשישים) אלכסוניים                | שטח צבוע כתום ואפור לסירוגין בקווים               |
| 10. שטח לבנייני ציבור (מיוחד לחינוך)                         | שטח צבוע חום מותחם חום כהה                        |
| 11. שטח לבנייני משק  | שטח צבוע חום מותחם בירוק                          |
| 12. אזור למסחר ותעסוקה                                       | שטח צבוע סגול אפור לסירוגין בקווים אלכסוניים      |
| 13. שטח ציבורי פתוח  | שטח צבוע ירוק                                     |
| 14. דרך קיימת  | שטח צבוע בצבע חום                                 |
| 15. דרך מוצעת  | שטח צבוע בצבע אדום                                |
| 16. דרך להולכי רגל   | שטח צבוע ירוק וירוק כהה לסירוגין בקווים אלכסוניים |
| 17. דרך שירות  | שטח צבוע בצבע אדום ירוק לסירוגין                  |
| 18. חניה קיימת ומאושרת                                       | שטח צבוע בצבע חום ועליו קווים בצבע כחול           |
| 19. דרך לביטול   | קווים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט.             |
| 20. אזור חקלאי   | שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן לסירוגין         |
| 21. מסי דרך  | מספר ברביע עליון של עיגול הדרך                    |
| 22. מרווח בנייה מינימלי                                      | מספר ברביע צדדי של העיגול הדרך                    |
| 23. רוחב זכות הדרך   | מספר ברביע תחתון של העיגול הדרך                   |
| 24. גבול גוש   | קו שחור עם משולשים משני עברים                     |
| 25. גבול ומסי חלקה רשומה                                     | קו ועיגול בצבע ירוק                               |
| 26. גבול ומסי חלקה רשומה לביטול                              | קו ועיגול מקוקו בירוק                             |
| 27. גבול מגרש מוצע ומספרו                                    | קו שחור וסיפרה                                    |
| 28. מבנה להריסה  | קו צהוב סביב קונטור המבנה                         |

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	
36.55	135.19	36.50	135.01	אזור מגורים א'
2.83	10.47	2.83	10.47	שטח לבניני ציבור
2.68	9.91	2.72	10.08	אזור תיירות ונופש
13.28	49.11	13.28	49.11	שטח ציבורי פתוח
7.76	28.70	7.76	28.70	שטח ספורט
20.32	75.17	20.50	75.85	דרך קיימת או מאושרת
0.18	0.68	--	--	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
0.70	2.60	0.70	2.60	אזור מגורים מיוחד (מגורי קשישים)
3.63	13.43	3.63	13.43	שטח למסחר ותעסוקה
10.48	38.75	10.48	38.75	אזור מבנים לשרותי הקהילה שותפות מולדת
1.60	5.91	1.60	5.91	אזור מגורים ב'
100.00	369.91	100.00	369.91	סה"כ שטח התוכנית

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א. הרחבת דרך בתוואי מאושר לצורך תיקון טעות טכנית בהתווית דרך
- ב. תיקון והבהרה בהוראות התכנית לגבי מיקום מחסנים
- ג. שינוי קוי בנין
- ד. כל זה ללא שנוי שטחי כל היעודים הציבוריים וללא שינוי בזכויות הבניה המוקנות מכח תכנית ג/12036.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי במיקום דרך מס' 11 למיקומה המקורי.
- הבהרת הוראות בניה - ביחס למיקום מחסנים במגרש.
- שינוי קוי בנין במגרשים הגובלים בשצ"פים בתחום המחנה הישן.

פרק 3 - הוראות התוכנית

**3.1. שבלת זכריות והגבלות בניה: שבלת זכריות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בחוכניות ובהיתרים משני"כ 1992)**

צפיפות ממוצעת יה"ד לדונם	גובה		שטח בניה מרבי באחוזים מעל מפלס הכניסה										קווי בניין S*					גודל מגרש מיינמולי (במ"ר)	שם האזור (שיומשים עיקרים)
	במטרים 1*	מס' קומות	סה"כ	תכנית	שטחי שירות	שיומוש עיקרי	מתחת למפלס	מעל מפלס הכניסה **	מרחק מיינמולי בין מבנים סמוכים	קדמני	אחורי	צדדי	מגורים 2*						
2	7	2	50	35	10	40	-	50	-	70	-	100	5	5	5	5/3 3*	500	מגורים א'	
																			4
4	7	2	100	50	10	90	-	100	-	100	-	100	5	3	4	2000	מגורים מיוחד (קשישים)		
																		12	2
	10	2	100	50	20	80	-	100	-	100	-	100	5	5	5	500	שטח לחירות ונופש		
																		10	2
	12	2	100	50	20	80	-	100	-	100	-	100	5	5	5	1000	שטח ספורט		
																		12	2
	12	2	70	35	10	60	-	70	-	70	-	70	5	3	4	500	שטח למבנים לשירותי תקהילה השיתופית		
																		12	2

- \*\* תותר העברת אחוזה בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
- 1\* מגבלות גובה 7 מ' לרכס גג הרעפים. הגובה ימדד מגובה 0.0 + של הבית.
- 2\* מגרשים 83,85 - יחרגו מהוראה, זו גודלם המינימלי יהיה 460 מגרש 83 ו- 490 מ"ר מגרש 85.
- 3\* מרווח צדדי אחד יקבע כ-5 מ' והשני בהתאמה 3 מ' באופן עוקב בכל המגרשים.
- 4\* מתוך סה"כ % המוקצים באזור המסחר והתעסוקה - יוקצו למסחר 500 מ"ר לשמוש עיקרי ו- 250 מ"ר לשטחי שרות.
- 5\* לענין קוי בנין במגרשים הגובלים בשצ"פ בתחום המחנה הישן ראו סעיף 3.3 להלן.

### 3.2 מחסנים

- 3.2.1 תותר הקמת מחסן כלי גינה בתחום המגרש בחלקו האחורי.
- 3.2.2 שטחו המרבי של המחסן יהיה 10 מ"ר. המחסן יבנה עד קו 0 לחצר שכנה ולמגרש האחורי, ללא פתחים לקו ה-0.
- ובכל מקום בו ניתן, יבנה המחסן בחצר השכנה בצמוד לאותו קו 0.
- 3.2.3 גובהו של המחסן לא יעלה על 2.20 מ' גובה פנימי.
- 3.2.4 המחסן יבנה באופן שניקוזו יגג יופנה לחצר המבקש.
- 3.2.5 המחסן יבנה מחומרים זהים לבית או מעץ. הקירוי יהיה ברעפים או מגג שטוח יצוק או מעץ, או קירוי קל מאלומיניום, אבץ או נחושת.

### 3.3 קוי בנין

במגרשים הגובלים בשצ"פ, בתחום המחנה הישן, מגרשים 13-24, 39-78, 80-97, 114-151, 156-174, 176-193, 222-231, יותר קו בנין צדדי ואחורי 0.5 מ' במקום 5/3 צדדי ו- 5 מ' אחורי (לאותו כוון הגובל בשצ"פ).

## פרק 4 - תשתיות:

### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.



## 5. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 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 המינימליים 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 האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

## 6. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## 7. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, קיום דרך גישה, חיבור מים וחשמל וביוב למגרש.

## 8. היטל השבחה:

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

## 9. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים 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 בתקנות.

**10. הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**11. כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**12. סידורים לנכים:**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 6 - חתימות

אין לנו התנדדות עקרונית לחכנית. בתנאי שיש קשרים נתיאמת יום  
חתימתנו הינה לערכי תכנון בלבד. אין לנו שום קשר עם זכות  
ליוזם חכנית או לכל בעל עניין אחר בעניין זה. ייתכן של זכר  
הוקף היטה ונתחם עניני הסכם מתאים בינינו. חתימתנו זו נאה  
במקום החתימה של בעל זכות בנייה תנודת זמנה של רשות מוסמכת.  
לפי כל חוקה יעשה, כפי דין.

לניעון הסו' כפי מילתו בזה ייתכן נעשה על ידינו הסכם  
בין השטח הנכס בחכנית. ייתכן שיש חששונם הסכם או  
הודאה בקשר לזכר האנשה. ייתכן שיש חששונם הסכם או  
הפרתו על ידינו. ייתכן שיש חששונם הסכם או הפרתו על  
כל זכות אחרת החייבת לנו יתרה הסכם האנשה ונעשה על דין שכן  
חתימתנו הינה אי יתרה חששונם הסכם או הפרתו על דין שכן

בעל הקרקע:

תאריך: 24.7.02

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון

יזם התוכנית:

מולדת ועד מקומי  
מושב שיתופי חקלאי בע"מ

עורך התוכנית

ערן מבל  
ארכיטקטורה ובני ערים בע"מ  
51-226190-9  
רחוב הבונים 19 ק. טבעון  
04-9835146

יוני 2002

D:\DOCS\eranmeh\moledet ותכנית ג-גל-מק-שינוי לג doc.12036