

ל 1000

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל תחתון

תכנית מתאר מקומית ג/ 9481

עם הוראות של תכנית מפורטת

שינוי לתכנית מתאר ג/ 747 המוקדדת

מגורים למשתכנים מושב ארבל

- 70 נחלות קומות
- 13 מגרשים לבעלי מקצוע קיימים
- 70 מגרשים למשתכנים מוצעים

תאריכי עדכון: פברואר 1993
 יוני 1995
 פברואר 1996
 יולי 1996
 ספטמבר 1997
 מאי 1998
 ספטמבר 1998
 פברואר 1999
 עדכון למתן תוקף יולי 2000

1. שם התכנית

תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת ג/ 9481 שינוי לתכנית מתאר ג/ 747 המופקדת. מגורים למשתכנים מושב ארבל.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית). גיליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית

השטח המותחם בקו כחול בתחום:

נושאים	17316	17317	17334
חלקות		14, 15, 22	
חלקי חלקות	31, 32	16, 17, 18, 21, 25, 26, 85	16-29, 35, 36, 37, 135

4. שטח התכנית

71.80 דונם.

5. מקום התכנית

מושב ארבל, בתחום מועצה אזורית גליל תחתון.

6. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580 נצרת עילית.

7. יוזם התכנית

ועדה מקומית גליל תחתון ד.נ. גליל תחתון, 14101.

8. מגיש התכנית

מושב ארבל, ד.נ. גליל תחתון, 14101.

9. המתכנן

דורית פורת אדריכלות
רח' הדקל 7 מושב אביחי
טל: 09-8827342 פקס: 09-8845844

10. יחס לתכניות אחרות

הוראותיה של תכנית זו עדיפות על כל תכנית אחרת קודמת הנמצאת בתחום גבולות התכנית.
הוראותיהן של תכניות אחרות בתחום התכנית תהיינה תקפות במקרה של סתירה תגברנה הוראות תכנית זו.

11. מטרות התכנית

1. הגדלת תחום שטח הפיתוח של מושב ארבל וקביעת הוראות ומגבלות בניה חדשות בתחום יעודי המקרקעין עפ"י התכנית.
 - א. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקן מחדש.
 - ב. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים למשתכנים.
 - ג. שינוי יעוד מאזור חקלאי לשטח ציבורי פתוח.
 - ד. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מבנה ציבור.
 - ה. יעוד שטח לתכנון בעתיד עבור מגרשים למשתכנים.
 - ו. התווית דרכים חדשות.

12. פרשנות

12.1 הגדרות לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לכל מונח המוזכר בתכנית זו תהי משמעות שניתנה למונח זה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 והתקנות על פיו שהן בתוקף וכן התיקונים לחוק ולתקנות כפי שיכנסו לתוקפן מזמן לזמן.

12.2 טבלת יעוד שטחים עפ"י מצב מוצע:

השטח באחוזים	השטח בדונם	יעוד השטח
48.7	35.0	אזור מגורים למשתכנים
3.5%	2.5	אזור למבני ציבור
20.6	14.8	אזור ציבורי פתוח ושבילים
20.5	14.7	דרכים
6.7	4.8	אזור לתכנון בעתיד
100%	71.8	סה"כ

12.3 ביאור סימני התשריט

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> קו כחול קו כחול מקוטע כבישים קיימים מאושרים כבישים חדשים דרך משולבת אזור מגורים למשתכנים אזור לבנייני ציבור אזור ציבורי פתוח שביל שטח חקלאי אזור מגורים לחקלאים אזור לתכנון בעתיד בניין קיים מספר הדרך קו בניין מינימלי מגבול הדרך רוחב הדרך גבול ומספר חלקה רשומה מגרש קיים מגרש/ חלקה מוצעת גבול גוש רשום | <ul style="list-style-type: none"> א. גבול התכנית ב. גבול תכנית מאושרת ג. שטח צבוע חום בהיר ד. שטח צבוע אדום ה. שטח צבוע לסירוגין אדום ירוק ו. שטח צבוע תכלת ז. שטח צבוע חום ח. שטח ירוק ט. שטח צבוע ירוק תחום אדום י. שטח מקווקו באלכסונים בירוק יא. שטח צבוע לסירוגין צהוב ירוק יב. שטח תחום בקו שחור מקוטע עם אלכסונים בשחור יג. מצולע בצבע התכנית יד. עגול מחולק לארבעה רבעים עם ספרה ברבע העליון של העיגול טו. ספרה ברבע הימני והשמאלי של העיגול טז. ספרה ברבע התחתון של העיגול יז. קו בצבע התכנית ומספר בתוך העיגול יח. מספר בתוך אליפסה יט. מספר בתוך משבצת כ. קו משונן בכיוונים הפוכים |
|--|--|

13. רשימת התכליות לאזורים השונים

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזור בו נמצאת הקרקע או הבניין.

13.1 אזור מגורים למשתכנים

13.1.1 שימושים מותרים

- א. מבני מגורים
- ב. מקלטים
- ג. חנויות מקורות
- ד. מבני עזר

13.1.2 גודל מגרש מינימלי 500 מ"ר.

13.1.3 זכויות בניה

בהתאם לאמור בלוח הגבלת הבניה לאזורים סעיף 19.

13.1.4 כל המבנים עם גג רעפים בלבד. לא תותר בניית קומה מפולשת.

13.1.5 צנרת כביסה, בלוני גז ודודי שמש יוסתרו.

13.2 שטח לבנייני ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום, הוא שטח לבנייני ציבור וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. בשטח זה תותר הקמת מבנים למטרות כגון: מעון יום, גן ילדים, מרפאה ובית כנסת לפי אישור הועדה המקומית.
- ב. זכויות הבניה – בהתאם לאמור בלוח הגבלות הבניה לאזורים סעיף 19.

13.3 שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות הבאות:

בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הקמת תשתית, התווית שבילים ומגרשי משחקים, גינון והקמת מתקני מחנאות לרווחת הציבור.

13.4 דרכים

- א. רחבים של דרכים מקומיות יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים טלפון וכיו"ב, להקים מפרצי חניה ולבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית.
- ג. **דרכים משולבות**
דרכים משולבות יתוכננו בהתאם להנחיות משרד התחבורה, רוחב שביל הנסיעה ברחוב משולב דו – סטרי יהיה 4.0 מ', רוב שביל הנסיעה ברחוב משולב חד – סטרי יהיה 3.0 מ', יש להקפיד על שמירת מרווח בטיחות של 1 מ' בין שביל התנועה (לא החניה) לבין גדרות רבתיים.

13.5 אזור לתכנון בעתיד

השטח הצהוב בתשריט בקו מקוטע שחור עם אלכסונים בשחור הינו שטח שלגביו תוגש תכנית מפורטת כחוק.

14. תשתית

כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

14.1 ניקוז ותיעול

כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור שטח קרקע או מגרש בכל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים הסמוכים. תוכן תכנית ניקוז לכל השכונה באישור רשות הניקוז.

14.2. אספקת מים

לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח הספקת מים בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/ או נציבות המים.

14.2.1. הידנטים לכיבוי אש – במתחם התכנית בכניסות למגרשים יוצבו הידרנטים לכיבוי אש בהתאם לדרישות איגוד ערים לכיבוי אש.

14.3. ביוב

לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר בניה תפורט ותסומן השיטה ומערכת החיבור למערכת המרכזית ובתנאי שימנעו זיהום מים (עליים ותחתיים) קרקע ומפגע ריחות בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

תוכן תכנית אב לביוב לכל השכונה החדשה באישור משרד הבריאות. הקמתן של מערכות הולכה וטיהור שופכין תבוצע באופן שימנע את זיהום המים העיליים באגן ההיקוות של הכנרת ומי התהום.

14.4. פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יהיו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח שילוחו לאתר מוסדר ובהתאם לכל דרך.

14.5. תשתיות טלפון ובזק יהיו תת קרקעיים.

14.6. תשתיות לחשמל יהיו תת קרקעיות, כולל קוים ותחנות טרנספורמציה.

14.7. חניה

14.7.1. לא ינתן היתר בניה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת חניה לרכב. הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנה מקומית חניה התשמ"ג ג-1983.

14.7.2. לא תורשה חניה מחוץ לשטח המגרש פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחנית רכב פרטי.

15. תכנית חלוקה

הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות שתאושרנה ע"י יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה.

16. רישום והפקעה

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור שהם דרכים, שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, יופקעו בהתאם לפרק ב' לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965 ובכפיפות לסעיף 26 של החוק האמור לעיל וירשמו במסגרת האיחוד והחלוקה מחדש של שם מועצה אזורית גליל תחתון.

17. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק ע"י הועדה המקומית.

18. ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

19. טבלת זכויות בניה

סדרה ייחודית	צמרת נטו מס' יחיד למטר	גובה בניה ומספר קומות מותרים		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קווי בניה			גודל מגרש מרובע במ"ר	שטח אחוזי מותרים לעסקים
		מספר קומות	במטרים	סדרה ייחודית + שירות	לניסוי (תכנית קרקע)	קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מרחק למסלל בניה	מרחק למסלל בניה	מרחק למסלל בניה	קדמי	אחורי	צדדי	לפי חשיריט	שטח ציבורי צמוד		
2	1	2	0.9 מ' בונג ולנסים	69%	קוטבי קומת קרקע	19% מרחק 50 מ"ר	50%	50 מ"ר	13% מרחק 50 מ"ר	56% מ"ר, א' מרחק 250 מ"ר חנייה 30 מ"ר	5	5	3	500	אזור מותרים לעסקים			
																25%	מרחק 15 מ"ר	מרחק 250 מ"ר
					קוטבי קומת קרקע	9% מרחק 15 מ"ר	50%	250 מ"ר	—	59% מרחק 250 מ"ר חנייה 30 מ"ר	5	5	4	500	אזור מותרים לעסקים			
																25%	מרחק 15 מ"ר	מרחק 250 מ"ר
		2	0.9 מ' בונג ולנסים 7.0 מ' בונג שטח	75%	קוטבי קומת קרקע	25%	מרחק 15 מ"ר	50%	250 מ"ר	מרחק 15 מ"ר חנייה 30 מ"ר	5	5	4	500	אזור מותרים לעסקים			

המס' כל בניה בשטח זה למטע בניה מקלטים, מתקנים הנדסיים, ג'ונן ונטע ענף טיפול מים שירות הועדה המקומית.

הערות:

1. כמידה ויגנה מרתף, המחסן וכלל במרתף.
2. שטח המרתף לא יכלול מול קו קומת הקרקע.
3. קווי בניה לסכנות חניה ומגנה עור קדמי 1.5 מ' צדדי 3 מ' א' ס בהתבטת השכן. נמתי שנקודת הג'ונן יופנה למטע השכן ולא שטח חלונות בקיר המוגנה לעבר השכן.
4. קווי בניה לענפי שירות — קדמי 1.5 צדדי 3 מ' א' ס בהתבטת השכן.
5. מרחק בין מנבים 3 מ'.
6. גובה המגנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפירה המוגנה מפני השניים. גובה שטחים שמעל למפלס ימדד בנקודה 0.5 מטרוד מרחק מרחק הנכניס חקונות לעננה.

חתימות:

בעל הקרקע:

יוזם התכנית:

מגיש התכנית:



אדוכל
מושב עובדים להתיישבות
חקלאית שיתופית בע"מ
ד.נ. הנגיל הוחתון

גולן-פודת
אדריכלות ובינוי ערים
מס' דשיון 22831

המתכנן: