

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון

נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי "גלבוע"

תוכנית מפורטת מס' ג/ 13308

הרחבה קהילתית - מושב מולדת

שינוי לתכנית מתאר ג/ 12036 ולג/ 4806

יזם התכנית: מושב מולדת

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

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
13308
אישור תכנית מס.
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 12/08/04 לאשר את התכנית.

הודעה על אישור תכנית מס.
13308/16
מדינת ישראל
מיום

נובמבר 2003
לתוקף מאי 2004

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/ 13308 - הרחבה קהילתית למושב מולדת.
התכנית תחול על כל השטח בגבולותיה כמסומן בתשריט, מותחם בקו כחול.

1.2 מקום התוכנית:

מושב מולדת.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 241500	צפון: 721500
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
23211	28	15,25,26,27,32,33
23212	7	8
23213		3,12
23214	10,7	6,8,11

1.3 שטח התוכנית:

303.8 דונם (מדוד גרפית)

1.3.1 יח"ד:

בשטח התכנית 130 יח"ד, מתוכן 112 יח"ד מוצעות ו- 18 קיימות.

ביישוב קיימות 232 יח"ד, מוצעות 112 יח"ד = סה"כ 344 יח"ד.

1.4 בעלי עניין:

היוזם - מושב מולדת - ד.נ. גלבוע 19130 טל. 04-6532506 פקס - 04-6532342

עורך התכנית - ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, ק. טבעון.
מסי רשיון 30444. טל. 04-9835146, פקס. 04-9833704.

בעל הקרקע - מ.מ.י, בחכירה למושב מולדת - מ.מ.י, קרית הממשלה נצרת עלית
טל. 04-6558211, פקס - 04-6453273

1. יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.

תכניות מתאר ארציות אחרות: התוכנית תואמת לתמ"אות

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: ישוב כפרי קיים

תוכנית אב: התוכנית תואמת.

תוכנית מתאר מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג / 12036 מאושרת ולג/ 4806.

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 15 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי לאזור הספורט - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
ינואר 2002	הכנה
יולי 2002	עדכון 3
אפריל 2003	עדכון 4
יולי 2003	עדכון 5
נובמבר 2003	עדכון 6

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

1.9 באור סימני התשריט:

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט:

- | | |
|---|---|
| קו כחול | 1. גבול תכנית מפורטת |
| קו כחול - מקוקו | 2. גבול תכנית מאושרת |
| שטח צבוע בצבע כתום | 3. אזור מגורים א' |
| שטח צבוע כתום צהוב לסירוגין | 4. אזור מגורים ב' |
| שטח צבוע חום בהיר | 5. אזור מבנים לשירות הקהילה השיתופית מולדת |
| שטח צבוע סגול | 6. אזור תעשייה ומסחר |
| שטח צבוע צהוב מותחם בחום | 7. אזור תיירות ונופש |
| שטח צבוע ירוק מותחם בחום | 8. שטח ספורט |
| שטח צבוע כתום ואפור לסירוגין בקווים | 9. אזור מגורים מיוחד (מגורי קשישים) אלכסוניים |
| שטח צבוע חום מותחם חום כהה | 10. שטח לבנייני ציבור (מיוחד לחינוך) |
| שטח צבוע חום מותחם בירוק | 11. שטח לבנייני משק |
| שטח צבוע סגול אפור לסירוגין בקווים אלכסוניים | 12. אזור למסחר ותעסוקה |
| שטח צבוע ירוק | 13. שטח ציבורי פתוח |
| שטח צבוע ירוק וחום לסירוגין באלכסון | 14. שטח ציבורי פתוח מיוחד |
| שטח צבוע בצבע חום | 15. דרך קיימת |
| שטח צבוע בצבע אדום | 16. דרך מוצעת |
| שטח צבוע ירוק וירוק כהה לסירוגין בקווים אלכסוניים | 17. דרך להולכי רגל |
| שטח צבוע בצבע אדום ירוק לסירוגין | 18. דרך שירות |
| שטח צבוע בצבע חום ועליו קווים בצבע כחול קווים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט. | 19. חניה קיימת ומאושרת |
| שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן לסירוגין | 20. דרך לביטול |
| מספר ברביע עליון של עיגול הדרך | 21. אזור חקלאי |
| מספר ברביע צדדי של העיגול הדרך | 22. מס' דרך |
| מספר ברביע תחתון של העיגול הדרך | 23. מרווח בנייה מינימלי |
| קו שחור עם משולשים משני עברים | 24. רוחב זכות הדרך |
| קו ועיגול בצבע ירוק | 25. גבול גוש |
| קו ועיגול מקוקו בירוק | 26. גבול ומס' חלקה רשומה |
| קו שחור וסיפרה | 27. גבול ומס' חלקה רשומה לביטול |
| קו צהוב סביב קונטור המבנה | 28. גבול מגרש מוצע ומספרו |
| | 29. מבנה להריסה |

1.10 טבלת שטחים:

י ע ו ד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)
אזור חקלאי	202.54	66.82	0.69	0.23
אזור מגורים א'	9.87	3.26	67.27	22.19
שטח לבניני משק	2.55	0.84	--	--
שטח ציבורי פתוח	4.58	1.51	74.36	24.54
שטח ספורט	28.62	9.44	23.76	7.84
דרך קיימת או מאושרת	31.46	10.38	21.75	7.18
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	--	--	64.13	21.16
שביל להולכי רגל	--	--	4.28	1.41
דרך גישה	--	--	0.11	0.04
אזור תיירות	10.08	3.32	18.82	6.21
שטח לתעסוקה ומסחר	13.40	4.42	25.42	8.39
שטח ציבורי פתוח מיוחד	--	--	2.49	0.82
סה"כ	303.08	100	303.08	100

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א. עריכת תכנית להרחבה קהילתית למושב השיתופי מולדת.
- ב. הסדרת הכביש לטייבה.
- ג. שינוי מערך הכניסה ליישוב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- הגדרת שטח להרחבה קהילתית מצפון ומדרום ליישוב.
- הגדרת אזור מבנים לשרות הקהילה.
- שינוי מערך הכניסה ופריסת דרכים בשכונות שנוספו.
- קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח, על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה לפי סעיף 145 ז' לחוק.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה - קביעת / הגדלת: צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' ארוח
מגורים א'	22,400 מ"ר	112 יח"ד מוצעות
מסחר ותעסוקה	3,250 מ"ר	
תיירות ונופש	4,500 מ"ר	100 יח' ארוח
ספורט	5,000 מ"ר	

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

1. אזור מגורים א'

מיועד להקמת בתי מגורים חד ודו משפחתיים, מחסנים ומבני חניה, לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים.

2. שטח ציבורי פתוח

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, חורשות, מתקני נופש, משק חי, מתקני מנוחה והצללה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכי שירות ודרכים להולכי רגל.

3. שטח ציבורי פתוח מיוחד

ישמש כשצ"פ וכגישה למגרשי המגורים. יותר גינון, עבודות פיתוח, דרכי גישה לבתים. תותר הנחת קווי תשתית.

4. אזור תיירות ונופש

ישמש להקמת מתקני תיירות ונופש, ע"פ התקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון תיירות, המתחם יכלול כ- 100 חדרי אירוח עפ"י צפיפות של 10 יח' לדונם, מסעדה, בריכת שחיה, מתקני ספורט ונופש, חנויות קמעונאיות. אולמות כנסים, מחסנים, שירותים לוגיסטיים להפעלת המתקנים.

5. **אזור למסחר ותעסוקה**
מיועד להקמת מבני סדנאות אומנים ושטח מסחר, כמו כן שירותים עסקיים, מזנון, חנויות משרדים, מבנים ליזמויות קטנות וכ"ו. מתוך ס"כ השטח המיועד לבניה, גודל השטח למסחר לא יעלה על 500 מ"ר לשימוש עיקרי 1 – 250 מ"ר לשטחי שרות.
6. **שטח לספורט**
מיועד להקמת מתקני ספורט, נופש, בריכת שחיה, מבני חינוך גופני, חניה, גינון ומתקנים ושירותים נלווים.
7. **דרך קיימת/מוצעת ודרך גישה**
תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
8. **שביל הולכי רגל**
נועד לתנועת הולכי רגל ואופניים, תתאפשר העברת תשתיות תת קרקעיות, גופי תאורה.

**3.2 טבלת זכויות והמבלות בגינה: טבלת זכויות והמבלות בגינה לפי תקנות התכנון והבניה
(הישורב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

צפיפות ממוצעת יח"ד לדונם	גובה		שטח בניה מרבי באחוזים מעל מפלס הכניסה										קווי בניין *5					גודל מגרש מייצמולי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים 1*	מס' קומות	סה"כ	תכפית	שטחי	שימוש	עיקרי	מתחת למפלס	מעל מפלס תכניסה **	מרחק מייצמולי בין מבנים סמוכים	קדמי	אחורי	צדדי						
2	7.20	2	50	35	10	40	-	50	500	עפ"י תכנית בנין	5	5	5/3 2*	500	מגורים א'				
	10	2	5000 מ"ר	5000 מ"ר	500 מ"ר	4500 מ"ר	-	5000 מ"ר	5000 מ"ר	עפ"י תכנית בנין	5	5	5	1000	שטח לתערוכות ונופש				
	10	2	3500 מ"ר	3500 מ"ר	250 מ"ר	3250 מ"ר	-	3500 מ"ר	3500 מ"ר	עפ"י תכנית בנין	5	5	5	500	אזור למסחר ותעסוקה *3				
	12	2	6000 מ"ר	6000 מ"ר	1000 מ"ר	5000 מ"ר	-	6000 מ"ר	6000 מ"ר	עפ"י תכנית בנין	10	5	5	1000	שטח ספורט				

** תומר העברת אחוזי ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

*1 מגבלות גובה על פי המפורט בסעיף "גובה בנין" בעמוד 8.

*2 מרחוק צדדי אחד יקבע כ 5 מ' והשני בהתאמה 3 מ' באופן עקב בכל המגרשים, באופן שסה"כ המרחק בין הבתים יהיה תמיד 8 מ'.

*3 מתוך סה"כ ה % המקומיים באזור המסחר והתעסוקה יוקצו למסחר 500 מ"ר לשמוש עיקרי ו 250 מ"ר לשטחי שרות.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. תנאים לאזור מגורים א'

א. שטח המגרש - שטח המגרש לא יקטן מ- 500 מ"ר לבית בודד.

ב. רוחב חזית - רוחב חזית מגרש לא יקטן מ- 18 מ' לבית בודד.

ג. מספר קומות בבנין

לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות.

ד. גובה בנין

הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה 0.0 + של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.

בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון 7 מ' עפ"י המפורט בטבלת זכויות (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 80% מהיקף הגג.

בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - 6.5 מ'.
גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.

ה. שטח הבניה המותר לשטחי שרות

גודל השטח המותר לשטחי שרות לא יעלה על 10% שיכללו חניה מקורה, מרפסות, מחסן וממ"ד, לפי טבלת זכויות ומגבלות בניה לפי אזורים.

ו. משרדים וחדרי עבודה

גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר, כחלק מהשטח העיקרי ויובטח מקום חניה נוסף בהיתר הבניה.

ז. פרגולות

תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבניין ובמרווחים לפי הגדרות חוק התכנון והבניה.

ח. מחסנים וחניות

מחסנים

1. ח. תותר הקמת מחסן כלי גינה בתחום המגרש בחלקו האחורי.
2. ח. שטחו המרבי של המחסן יהיה 10 מ"ר. המחסן יבנה עד קו 0 לחצר השכנה ולמגרש אחורי ובכל מקום בו ניתן, יבנה המחסן בחצר השכנה בצמוד לאותו קו 0.
3. ח. המחסן יבנה באופן שניקוז הגג יופנה לחצר המבקש.

חניה מקורה

4. ח. מבנה חניה מקורה נכלל במניין שטחי השרות ושיטחו עד 30 מ"ר.
5. ח. לא תותר הקמת יותר ממבנה חניה אחד למגרש.
6. ח. הגובה המקסימלי לא יעלה על 2.5 מ' מעל לפני המדרכה שבחזית מבנה החניה.
7. ח. מבנה חניה מקורה ניתן לבנות במרווח קדמי בנסיגה של 1.0 מ' מקו הרחוב, מרווח צדדי 0.
8. ח. מבנה החניה מקורה בגג רעפים בשיפוע מינימלי. ניקוז גג החניה יהיה לאותו מגרש ולא למגרש השכן.

2. עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני

א. הוראות כלליות:

1. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. ייאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).
2. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים. ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה באזור המגורים יותר מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.

3. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה.

4. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית.

5. קולטי שמש - קולטי שמש ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

6. זרועות כביסה - לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.

7. גגות רעפים - לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.

תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

א. כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תכנית בינוי (באזורים בהם תבוצע בניה חדשה)

תוגש תכנית בינוי יחד עם בקשה להיתר בנייה, לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.

א. שטח תיירות ונופש.

ב. אזור מסחר ותעסוקה

ג. אזור מבנים לשירות הקהילה השיתופית

ד. אזור ספורט

פיתוח אזורים אלו יחויב בהגשת תכנית בינוי פיתוח וחניה למתחם שלם שתכלול פירוט זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה, התכנית תובא לאישור הוועדה המקומית.

תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה (באזור מסחר ותעסוקה), התנויות הדרכים חתכים, מפלסים וכו'.

2. תכנית פיתוח

תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.

3. שינויים מקומיים

שינויים מקומיים בתיחום ייעודי השטחים בתשריט, עקב תכנון מפורט, ע"פי תכניות מדידה מפורטות לא יהוו שינוי לתכנית זו

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. חשמל ותקשורת:

קווי החשמל יחוברו לרשת החשמל הארצית. כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6. אשפה ופסולת בניה:

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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך 4 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

• מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. היטל השבחה:

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

8. 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.

9. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

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 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע

שכונות המגורים יבנו בשני שלבים, בשלב I תיבנה השכונה הדרומית, בשלב II תיבנה השכונה הצפונית. לא יהיה מעבר משלב אי לבי, אלא לאחר ביצוע של לפחות 50% משלב אי.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

ערן מבל
ארכיטקטורה וזבני ערים בע"מ
51-226180-0
רח קקל 4 ק.טבעון
04-9835146

עורך התוכנית

הכנה ינואר 2002
עדכון: 27.11.03