

מושב רמת צבי- איזור מגורים בנחלה
הוראות התוכנית (תקנון)
תכנית מס' ג/13089

נ. שרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
ג.י.ו. תכנית מס. 13089
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 3.12.03 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 13089
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5350
מיום 14/12/04

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גלבוע

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית גלבוע

שם ישוב : מושב רמת צבי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת לאיזור מגורים בנחלה המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 2059 .
התכנית מייעדת שטחים למגורים ומשק חקלאי במושב רמת צבי.

1.2 מקום התוכנית:

מושב רמת צבי

צפון : 688650		מזרח : 272200		נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש	17091	
21	-			

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית 72.73 דונם , חושב לפי שיטה פלנימטרית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580 נצרת עלית.

יזם התוכנית: מושב רמת צבי, ד.נ. גלבוע, טל: 04-6531634.

עורך התוכנית: ענת בלאו-כ"ץ, אדריכלית נוף, מ.ר. 00106663, שמשון 13 חיפה,
טלפקס: 04-8265120.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מסי 2059 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 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20.8.01	הכנת התוכנית
10.10.04	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול עבה מקווקו	גבול תכנית גובלת
קו שחור עבה עם משולשים שחורים	גבול גוש
קו ירוק עבה	גבול חלקה
קו שחור דק	גבול נחלה
מספר בתוך מלבן אדום	מספר גוש
מספר בתוך עיגול ירוק	מספר חלקה
בצבע צהוב עם מסגרת בירוק	אזור מגורים ומשק חקלאי
בצבע צהוב	אזור מגורים
פסים אלכסוניים לבן ירוק	שטח חקלאי
בצבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
בצבע אדום עם פסים אלכסוניים בורוד	דרך פנימית (שביל)
בצבע ורוד	דרך קיימת או מאושרת
רבע עליון של העיגול	מסי דרך
רבע צידי של העיגול	קו בניין
רבע תחתון של העיגול	רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם,)	אחוזים	שטח (דונם,)	
69	49.91	100	72.73	אזור חקלאי מעובד
31	22.82	-	-	אזור מגורים ומשק חקלאי
100	72.73	100	72.73	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

יעוד שטחים למגורים בנחלה חקלאית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים ומשק חקלאי.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

אזור מגורים ומשק חקלאי: תותר בניית מבני מגורים המהווים חלק מנחלה ומבני משק ומבני עזר לצרכים חקלאיים בהתאם לתכנית בינוי מפורטת שתאושר ע"י הועדה המקומית. הפרש הגובה בין הרצפה התחתונה לבין פני הקרקע הסופיים במגעם עם הבית בכל נקודה שהיא בהיקף הבית לא יעלה על 1 מ', והמרווח הזה יהיה סגור. לא תותרנה קומות עמודים מפולשות. ניתן יהיה לבנות מוסך חניה כחלק מהבית ובמסגרת שטחי שירות, וכן תותר הקמת סככת חניה בעיצוב אחיד על קו בניין של 0.5 מ' (קדמי וצדדי) ובמסגרת שטחי שרות. הוראות הבניה לפי טבלה.

קרקע חקלאית: השטח החקלאי ישמש לפעילויות חקלאיות ע"פ התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובליטרלים תשנ"ב 1992)

מס' קומות מקסי	מס' יחיד מקסי למגורש	גובה מקסימלי	לכניסה מעל מתחת	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי *				קניי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
				לפי שיקול המחנך *	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שדות	שטח עסקי	קדמי	אחורי		
2	2	8 מ' מעל כל מפני נקודת הקרקע שומסר המגורש	לפי שיקול המחנך *	15%	15%	5%	10% מגורים 20% מפני משק	5.0 מ'	5.0 מ'	3.0 מ' **	3000 מ"ר	אזור מגורים ומשק חקלאי

* תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
** קו צידוד תוגבל בכביש 6 וחלה 6 מ' לפי תכנית א/במ/295.

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
2. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
3. יש לדאוג לשילובם הארכיטקטוני של דוודי שמש לחימום מים בגגות הבניינים באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, אם ע"י מסתור ואם ע"י שילובם בשיפועי גג רעפים.
4. לא יותקנו חוטי טלפון וחשמל גלויים ע"י קירות חיצוניים של הבניינים, ובתחום המגרש הם יהיו תת קרקעיים.
5. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.
6. מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה.
7. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכנו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
8. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
9. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על הבניינים.
10. בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הגמר.
11. רשת הטלפונים, ורשתות הטלוויזיה בכבלים ועם אנטנה מרכזית יהיו תת קרקעיות. רשת החשמל: רשתות חברת החשמל מתח גבוה בינוני ונמוך יהיו תת קרקעיות. כל מקרה התחברות בין רשתות הרשת למיבנה יהיה תת קרקעי. תחנות טרנספורמציה של חברת החשמל יהיו פנימיות במבנים המיועדים לכך ע"פ תחנות חברת החשמל. באזורים בהם רשת חשמל מתח נמוך הינה תת קרקעית, רשת תאורת הרחובות תהיה תת קרקעית.
12. עבודות פיתוח:
כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תכנית פתוח לכל מבנה.
עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס הוועדה. לא תנתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.
תכנית הפתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפתוח מערכת ניקוז מי גשמים.
לא יוחל באכלוס בתחום התכנית טרם חיבורה למערכת הביוב הקיימת.

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. תותר העברת קווי ביוב במגרשים מחוץ לקווי הבניין, במידה ויהיה צורך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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'.

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.

5. 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. 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.

2. היטל השבחה:

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

3. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. פתרון החניה יהיה בתוך המגרשים עצמם, 2 מקומות חניה עבור יחידת דיור בתוך המגרש.

4. הוראות הג"א:

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

5. כיבוי אש:

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

6. מקלטים:

לא יוצא כל רשיון בנייה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או למרחב מוגן, הכל לפי התקנות.

7. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על כל הצווים והתקנות הנוגעים לעניין.

פרק 4 - חתימות

1. בעל הקרקע:

2. יזם ומגיש התוכנית:

אדריכלות בלאו כ"ץ
מגד 108863
055-366403

3. עורך התוכנית:

עידכון 2 : 3.01.04