

מ ת ו ז ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי - הגלבוט
=====

ת כ נ י ת מ פ ו ר ט ת

מ ס פ ר : ג/7667

כ פ ר : חמרה {העמק}
=====

ח ת י מ ו ת

מ ת ן ח ו ק ף
=====
ו.מכומיח:

ה פ ק ד ה
=====
ו.מכומיח:

חוק התכנון והבניה תשס"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאזור הגלבוט.
הכנית (תמונה) מס' 7667/ג
הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון
ערים עם המלצה להפקדה.
תאריך: 25.8.96
מס' 25.8.96
יושב ראש הוועדה

חוק התכנון והבניה תשס"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לאזור הגלבוט.
הכנית מס' ג/7667
הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון
ערים עם המלצה להפקדה.
יושב ראש הוועדה
הממונה

ו.מחוזית:

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי "גלבוע"
=====

תכנית מפורטת מס' 7667/ג

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 2698

המקום: תמרה (העמק)

גושים בשלמות: 17108, 17109, 17110, 17111, רשום רשום בהסדר בהסדר

גושים - חלק: 17096, 17098, 17112, רשום רשום בהסדר

שטח התכנית: 330 דונם

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

היוזם: ועדה מקומית לתכנון ולבניה "הגלבוע"

עורך התכנית: ועדה מקומית לתכנון ולבניה "הגלבוע"

יחס לתכנית אחרות: משנה 2698/א בהוראותיה את התכניות המפורטות מס'

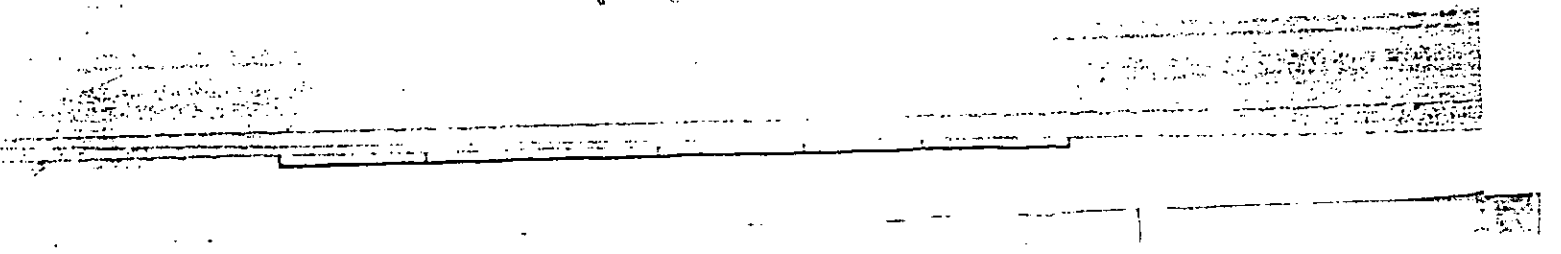
ח ח י מ ו ת

יוזם התכנית:

עורך התכנית:

.....

.....



1. מטרת התכנית
1.1 לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום הישוב.
1.2 להגדיל את אחוזי הבניה ומספר הקומות.
1.3 תכנון רשת דרכים בהתחשבות במצב הקיים.

2. כללי
2.1 שם וחלוקה
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/7667 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט הקרוי להלן "התשריט".

- 2.2 התשריט
תכנית זו משנה את כל התכניות המפורטות הקודמות המאושרות בשטח וכל סתירה בין התכניות האמורות לבין תכנית זו הוראותיה הן שתקבענה.

3. הסימונים בתשריט
פרוט הסימון

<u>סימון בתשריט</u>	<u>פרוט הסימון</u>
קו כחול רצוף	1. גבול התכנית
קו כחול מקוטע	2. גבול תכנית מאושרת
כתום	3. אזור מגורים א'
כחול	4. אזור מגורים ב'
ירוק מתוחם בחום	5. שטח ספורט
חום מותחם חום כהה	6. שטח לבניני ציבור
ירוק	7. שטח ציבורי פתוח
ירוק מותחם ירוק כהה	8. שטח פרטי פתוח
צהוב משובץ קווים ירוקים	9. שטח בית קברות
אלכסונים צולבים	10. שטח מלאכה ותעשייה זעירה
סגול	11. דרך מאושרת או רשומה
חום	12. דרך מוצעת - הרחבת דרך
אדום	13. דרך גישה
ירוק ואדום לסירוגין	14. דרך לביטול
קוים אלכסוניים באדום	15. מספר הדרך
ספרה ברבע העליון של העגול	16. קו בנין מינימלי {קדמי}
ספרות ברבעים הצדדיים של העגול	17. רוחב הדרך
ספרה ברבע התחתון של העגול	18. דרך להולכי רגל
ירוק משובץ קו אדום לסירוגין	

4. חלוקה לאזורים לקביעת התכליות
הוראות כלליות
4.1 לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

4.2 א. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף.

ב. על אף האמור בסעיף 4.2(א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.

4.3 חנויות, בתי מלאכה

תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של חנויות מסחר קמעונאי גם באזור מגורים. אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה.

4.4 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים יהיה בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית זו ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.

4.5 מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים

מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האזור שסייגיו מועטים ביותר, פרט למרווח חזית הבנין כפי שנקבע בתשריט.

4.6 שטחים ציבוריים

השטחים הנ"ל יופקעו ויירדשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

4.7 שטחי חניה ומיקום חניה

א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה "על פי תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה - תשמ"ג - 1983".

ב. לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת קרקע של הבנין.

ג. גובהו של מוסך נפרד לא יעלה 2.20 מטרים.

ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.

ה. מיקום החניה יהיה בתוך גבולות המגרש.

4.8 בנינים קיימים

הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו. כמו-כן תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש.

5. רשימת תכליות

5.1 אזור מגורים א'

א. בתי מגורים.

ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.

ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.

ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.

ה. מוסכים פרטיים ומשותפים לחניית רכב או מכונה חקלאית.

ו. חנויות מזון וקיוסקים.

ז. מספרות ומכוני יופי.

אזור מגורים ב'

5.2 כמו באזור מגורים א' בהתאם לטבלת השטחים.

אזור מבני ציבור

5.3 א. מקומות לפולחן דתי כגון: כנסייה, מסגד וכ"ו.
ב. מוסדות חינוך ותרבות.
ג. מגרשי משחקים.
ד. מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.

לפני הוצאת רשיונות בניה בחלקה כזו, יש להגיש תכנית בינוי על רקע תכנית מודד מוסמך בקנה מידה 1:250 שתראה תכנון מפורט של סביבת המבנה המבוקש.

אזור מלאכה ותעשייה זעירה ומסחר

5.4 בתי מלאכה למיניהם כולל מסחר להוציא תעשייה מזיקה. עפ"י חוות דעת היועץ לאיכות הסביבה.

שטח ספורט

5.5 ישמש להקמת מגרשי משחקים, תותר בניית בתי שימוש ומתקנים הכרוכים במגרשי ספורט ואולם ספורט.

שטח ציבורי פתוח ופרטי פתוח

5.6 א. ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
ב. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
ג. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.

ביח קברות

5.7 חפירות, סוללות, מצבות, ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי.

מזבלה

5.8 תאותר במסגרת תכנון אזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

דרכים

5.9 א. שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה האזורית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
ב. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבורו לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
ג. דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מטר לפחות.
ד. בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצרכי חניה בחלקות בהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.

דרכים ונטיעות

6. דרך - פירושה גם דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתכנית מפורטת או תכנית פרצלציה לגופו של ענין.
6.1

6.2 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר רהבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.

6.3 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.

6.4 אין להניח עמודי חשמל וכבלים תת-קרקעיים אלא באישור המינהל לעניני חשמל במשרד הפיתוח ובאישור הועדה המקומית.

6.5 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

6.6 בטיעת עצים ושמירתם
א. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.

ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאים הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוק על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו. לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מהאימים אחרים.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

ניקוז ותיעול
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עבודה, חוץ מהעבודות הדרושות לביצוע הניקוז או תיעול בהתאם למצויין בנשריט המצורף ב או בדרך כלל.

7.2 ביוב
א. לפי דרישת הועדה המקומית ואשור הועדה המחוזית, המועצה האזורית הניקוז תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שירכב על הועדה המקומית.

ב. כל בנין יבנה לאה מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית ינוקז ב תאם לתכנית.

7.3 אספקת מים
א. הספקת מים בתאום עם הרשות המקומית

ב. שום באר פתוחה, בור ציבורי, לא יבנו או יונחו מבלי תעוד, עמוקה, בריכת-אג, משאבה מאת הועדה המקומית



7.4 חשמל איתור הבניה בקרבת קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

המבנה:

מטרים	2	בדשת מתח נמוך
מטרים	5	בקו מתח גבוה 22 ק"ו
מטרים	8	בקו מתח עליון 110 ק"ו
מטרים	10	בקו מתח עליון 150 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

8. מקלטים בכל בניני הציבור בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.

9. חלוקת משנה הועדה המקומית תדווש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע, מפת החלוקה תהיה ע"י מודד מוסמך.

10. הרחקת אשפה א. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקים לפחית האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

ב. הרחקת האשפה ע"י הרשות המקומית.

11. היטל השבחה: יגבה כחוק.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות המכונן והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יח"ד במגרש סה"כ	מס' יח"ד צפיפות נטו למגרש	גובה בנין מקסימלי		מקסימלי				אחוזי בניה/שטח בנין		קוי בניה			שם האזור (שימושים) עיקריים	
		מספר קומות	במטרים	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מפלס כניסה	מתחת מפלס	מעל כניסה	קדמי	אחורי		צדדי
***8	***4	4	15	144%	36%	6%	30%	*36%	*108%	לפי השר- יט	3	3	3	מגורים א' א' כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה רשומה)
6	3	3	12	150%	50%	7%	43%	**50%	**100%	לפי השר- יט	2	0	0	מגורים ב' ב' כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר
		3	15	210%	70%	20%	50%	---	100%	לפי השר- יט	3	3	3	שטח למלאכה והעשייה
		4	18	200%	50%	15%	35%	*50%	*150%	לפי השר- יט	3	3	3	שטח לבנין ציבורי כפי שמסומן בתשריט לפי חכנית בינוי

קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות;
 קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 3 קומות;
 בקומה בלבד שטחן הכולל לא יעלה על המותר.

בשיפועים חלולים יחוכנו שתי
 בשיפועים הקרקע. בשיפועים חלולים יחוכנו שתי
 בשיפועים מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יח"ד

באזורי מגורים א' ב' יהיה מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 7667
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום... 22.3.95... לאשר את התכנית.
 סגן יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 7667
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4466
 מיום 12.10.96 יתאריך זה 962

הודעה על אישור תוכנית מס' 7667
 פורסמה בעיתון _____ ביום _____
 בעיתון _____ ביום _____
 ובעיתון מקומי _____ ביום _____