

C 9 h  
22.03.95

מרחב תכנון מקומי - הגלבוע

תכנית מס' ג/במ/178 "מרכז חבר"

תכנית בניה למגורים, המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/במ/67

הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990  
והוראות חוק זה חלים עליה.

חוק התכנון והבניה תשס"ה-85  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה ליהוד הגלבו  
הצוה מס' 178/במ/ג  
הועדה לזיהוי המחוזות לבניה ולתכנון  
1. תאריך: 20.3.95  
ר. י. מ. מ.  
משרד המגורים

המגיש: משרד הבינוי והשיכון - המנהל לבניה כפרית.

המתכנן: (1) בני לוי - אדריכלים - כרמיאל.

(2) משרד הבינוי והשיכון - המנהל לבניה כפרית.

עדכני למרץ 1994

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
מס' 178/במ/ג  
הועדה לבניה למגורים (מס' 178/במ/ג)  
החליטה ביום 21.3.95 לאשר את התכנית.  
ר. י. מ. מ.  
משרד המגורים

הודעה על אישור תכנית מס' 178/במ/ג  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4305  
מיום 21.3.95

פרק א' - כללי

=====

כללי

תכנית מס' ג/כמ/ 178 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/מב/67 אשר אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990 והוראות חוק זה חלים עליה.

א-1 המקום

מחוז : הצפון

נפה :

ישוב : חבר

א-2 גושים וחלקות

✓	✓	✓	✓	
20768	20770	20767	20766	גושים :

חלקי חלקות : 70,52-39,55 בשלמות 73,72,18-1 83,77,5

א-3 שטח התכנית

249.50 דונם בקירוב. (נמדד באופן גרפי).

א-4 שם ותחולה

תוכנית זו תקרא בשם תכנית מס' ג/כמ/ 178 "מרכז חבר"

להלן "התכנית".

התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
התשריט הוא בק.מ. 1:1250.

א-5 מסמכי התכנית

התכנית כוללת 13 דפים כתובים המהווים את התקנון ותשריט צבוע בק.מ. 1:1250.

א-6 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מפרטת את האזור שבתחומי הקו הכחול. במקרה של סתירה בין תכנית זאת לבין כל תכנית אחרת קודמת לתכנית זאת והמתייחסת לשטחים שבתחומי תכנית זאת, תהיה תכנית זאת עדיפה, על פי סעיף 4 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

א-7 גבולות התכנית

הגבולות המסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

א-8 מטרת התוכנית

לתכנן את השטח התחום בקו כחול כהה, ולקבוע הנחיות תכנון וסייגים לתכנון המפורט.

א. לקבוע אזורי מגורים ואופן הבינוי בהם.

ב. יעוד שטחים ציבוריים פתוחים כגון גנים, מגרשי משחקים,

צירים להולכי רגל, מתקני ספורט.

ג. יעוד שטחים למבני ציבור כגון גני ילדים, פעוטון, בית כנסת,

מועדון, מרפאה, בית ספר, צרכניה.

ד. יעוד שטחים לדרכים וחנוייה ציבורית.

ה. יעוד שטח למרכז אזרחי.

א-9 תחילת ביצוע התכנית

א. בתוך שנתיים מיום אישור התכנית סיום כל התשתיות, פריצת כבישים, מים וביוב.

ב. בתוך שנתיים מיום אישור התכנית סיום 25% מיסודות הבניה למגורים.

א-10 בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית.

א-11 הירזם ומגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון, המנהל לבניה כפרית.

א-12 המתכנן - עורך התכנית

1) ב. לוי אדריכלים - כרמיאל - רח' צ.ה.ל 89/ב, ת.ד. 519.

טלפקס 04-887495

2) משרד הבינוי והשכון, המנהל לבניה כפרית.

א-13 יועצים

כבישים - תדם - הנדסה אזרחית בע"מ - חיפה.

חשמל -

מים וביוב -

ב-1 הגדרות לפי חוק-התכנון והבניה תשכ"ה 1965

לכל מונח המוזכר בתכנית זאת תהיה משמעות שנתנה למונח זה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, והתקנות על פיו שהן בתוקף, וכן התיקונים לחוק ולתקנות כפי שיכנסו לתקפן מזמן לזמן.

ב-2 תשריטים נספחים

הנספח הצבוע בק.מ. 1:1250 מיועד לאתר את השטחים השונים על פי יעודם, לחלק את השטחים למגרשים ולמספרם, כך שכל מגרש משמש יחידת תכנון אחת שלמה.

ב-3 ביאור סימני התשריט

- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| א. שטח צבוע אדום עם פסים אלכסוניים בירוק. | כבישים משולבים לרכב והולכי רגל. |
| ב. שטח צבוע חום בהיר.                     | כבישים קיימים מאושרים           |
| ג. שטח צבוע אדום.                         | כבישים חדשים.                   |
| ד. שטח חום מותחם בחום כהה.                | שטח למבני ציבור.                |
| ה. שטח ירוק.                              | שטח ציבורי פתוח.                |
| ו. שטח ירוק מותחם ירוק כהה.               | שטח פרטי פתוח.                  |
| ז. שטח צבוע פסים אפור/חום לסירוגין.       | שטח למרכז אזרחי.                |
| ח. שטח כתום.                              | אזור מגורים א'.                 |
| ט. מצולע מנוקד או מושחר בכל שטחו          | בנין קיים.                      |
| י. עגול מחולק לארבעה רבעים עם:            | מספר דרך.                       |
| ספרה ברבע העליון של העיגול.               | קו בנין מרווח קדמי              |
| ספרה ברבע הימני והשמאלי של העיגול.        | מינימלי.                        |
| ספרה ברבע התחתון של העיגול.               | רוחב הדרך.                      |
| יא. קו בצבע התכנית ומספר                  | גבול ומספר חלקה רשומה.          |
| יב. קו כחול.                              | גבול התוכנית המוצעת.            |
| יג. קו משונן בכיוונים הפוכים.             | גבול גוש רשום.                  |
| יד. אות/מספר בתוך שטח צבוע.               | מגרש/חלקה מוצעת.                |
| טו. קוקו ירוק על רקע ירוק בהיר            | שביל או דרך הולכי דרך.          |
| טז. קוקו אלכסוני אדום                     | דרך לביטול.                     |

שטח ב - %	שטח בדונם	תאור השטח
1.77	4.41	כבישים משולבים
8.82	22.00	כבישים קיימים
8.02	20.00	כבישים חדשים
21.91	54.67	שטחים למבני צבור
3.55	8.85	שטחים ציבוריים פתוחים
43.85	109.40	מגורים א' (כתום)
6.84	17.08	שטח פרטי פתוח
4.04	10.09	שטח מרכז אזרחי
1.20	3.00	שביל הולכי רגל
100.0%	249.50	סה"כ

=====

ג-1	רשימת תכליות	התכלית
כבישים וחניות	אדום, חום, אדום עם פסים ירוקים	ישמשו כדרכי תנועה ולחניית מכוניות. תורשה בנית מתקנים הנדסיים.
שטחים למבני צבור	חום מותחם בחום כהה	ישמש למבנים בעלי אופי שרותי לצרכים של הציבור כגון : חינוך, תרבות, מועדונים, בריאות ודת. תורשה בנית מתקנים הנדסיים ומקלטים צבוריים. גובה המבנים עד 2 קומות. צפיפות הבניה המותרת 50% לקומה, 90% לכל המבנה.
מגורים א'	כתום	ישמש להקמת מבני מגורים חד או דו קומתיים צמודי קרקע, חד או דו משפחתיים. אין לאפשר קומת עמודים או מסד פתוחה, גם לא לבניה עתידית במסגרת הבניה המותרת. החצר של הבנין, כולה או מקצתה, תוצמד למגורים. בכל מגרש, יש להגדיר שטחי חניה כנדרש על פי התקן. כל מגרש המוגדר בתשריט, ישמש מקבץ מגורים בעל זהות אחידה, ויגדיר באופן פיזי את גבולותיו ע"י קירות הבנין, חומות בנויות או מגוננות, תוך יצירת הגדרה ברורה של שטחי הציבור והשטחים הפרטיים. הבנינים החד משפחתיים יותרו על מגרשים של 500 מ"ר לפחות. על מגרשים ששטחם 350 מ"ר לפחות תותר בנית בתים דו-משפחתיים עם קו

בנין 0 בגבול בין שני מגרשים.  
 % הכניה המותר לקומת קרקע עד 50%  
 ולא יותר מ-65% לכל הקומות לכל  
 יחידת דיור.

במגרשים שמספרם עם קדומת א' ואשר  
 נגזרו מחלקות א' של הישוב, תישמר  
 זכות לבן ממשיך על מגרש אחד בכל  
 חלקה.

כאיזור תותר בנית מתקנים הנדסיים  
 ומקלטים צבוריים. לא יוקמו מבני  
 עזר בשטחי מגורים אלא על פי  
 המגבלות של סעיף ד' - 8 להלן.

ישמש למבנים בעלי אופי שרותי  
 לצרכים של הציבור הן למסחר,  
 משרדים, חנויות, מינימרקט והן  
 לשרותי תרבות או בריאות בעלי  
 אופי מתאים להיות בשילוב עם מבני  
 השרותים.  
 גובה המבנים עד 2 קומות.  
 צפיפות הבניה המותרת 50% לקומה,  
 90% לכל המכנה. תותר בנית מתקנים  
 הנדסיים ומקלטים צבוריים.

פסים אפורים  
 חום לסירוגין

שטח למרכז  
 אזרחי

ישמש לצרכי גינון, חנויות  
 ציבוריות, מעברים ומגרשי  
 משחקים לצרכי רשות הרבים.  
 לא תותר בו כל בניה פרט למתקני  
 משחק, מקלט ציבורי שמשולב בפיתוח  
 הגנני, ומתקנים הנדסיים.

ירוק

שטח ציבורי  
 פתוח

לא תותר בתחום שטח זה כל בניה  
 שטחים אלה ישמשו לגידולים חקלאיים  
 המשכיים לחלקות א'.

ירוק מותחם  
 ירוק כהה

שטח פרטי  
 פתוח

- כל הבנינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עצוב ארכיטקטוני מגובש.
- א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של הבנינים כולל צביעה וסיוד המרפסות וחלקים מהחזית.
- ב. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב, על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ג. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות ופתחים אחרים ללא היתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ד. לא תותר התקנת דוד שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקן לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ה. לא יותקנו חוטי טלפון על קירות חיצוניים של הבנינים.
- ו. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים.
- ז. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ח. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים. לכל הבנינים יתוכננו מסתורי כביסה.
- ט. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן חדר מכונות או כל יצוב אחר ללא אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- י. מערכות קווי הטלפון והחשמל, תהינה תת קרקעיות.
- יא. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בניני המגורים.
- יב. בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.
- יג. הוצאת היתר בניה יותנה בתכנון גישות לנכים לפי התקנים, לכל חלקי הבנין הציבוריים.



- ד-1 שימוש בקרקע ובניינים  
לא ינתן היתר בניה ולא יישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזאת המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.
- ד-2 הפקעת שטחים  
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעות לענין.
- ד-3 רישום שטחים ציבוריים  
השטחים הציבוריים כולל שכילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם הרשות.  
החלוקה לצרכי רישום תיעשה ע"י הקבלנים תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.
- ד-4 היטל השבחה  
הועדה המקומית לבניה תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196/א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).
- ד-5 כיבוי אש  
לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם כן אישרה הועדה המקומית לבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.
- ד-6 מקלטים  
לא יוצא רשיון בניה למבנה בשטח התכנית אל אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט כוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.
- ד-7 בניה בקרבת קווי חשמל  
א. לא יוקמו בניינים במרחקים קטנים מהיטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי כדלקמן:  
ברשת מתח נמוך, מרחק מינימלי של 2 מ'.

דף 10 מתוך 13 דפים

בקו מתח גבוה עד 22 קו"ש מרחק מינימלי של 5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 210 קו"ש מרחק מינימלי של 9.5 מ'.

ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו אל אחרי קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

#### ד-8 מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת בנייני עזר במרווחים שבין המבנה לגבולות המגרש אלא במסגרת קווי הבניין המאושרים, לבד מחניות מקורות משולבות בקירות הפיתוח, פירים לתנועה ורטיקלית, אדניות ופרגולות, על פי תכנית מאושרת ע"י הועדה לבנין ערים המקומית.  
גובה המבנה ברוטו לא יעלה על 4.00 מ' במקרה של גג רעפים, 2.50 מ' במקרה של גג אופקי.

#### ד-9 שטחי שירות

כשטחי שרות יחשבו: ממ"ד, חניה, מחסן. שטחם הכללי לא יעלה על 15% הכלולים בסך כל אחוזי הבניה.

#### ד-10 שירותים

א. מים - מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של הרשות.  
המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ב. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צינורות וכלים סינטטיים להרחקת מי השפכים והדלוחין, ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של הרשות. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב כשטח מגרשם וחיבורם למערכת הביוב של הרשות. קווים ציבוריים כמגרשים פרטיים עד - 1.00 מ' מגבול מגרש.

ג. פחי אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות והנחיות מחלקת התברואה של הרשות ובתיאום מחלקת מהנדס הרשות.

ד. חשמל וטלפון - מערכות החשמל והטלפון תהיינה תת-קרקעיות.

ד-11 חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, על פי דרישות מהנדס העיר, אך לא פחות מתקן משרד התחבורה בהתאם לשימוש בקרקע ולתכלית השימוש בה. מגרשי חניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, וזאת ע"י נטיעות של עצים ושיחים, קירוי חלקי, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לבניה.

ד-12 תחנות טרנספורמציה

לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה, לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל, לרשימת התכליות ובתאום עם הועדה המקומית לבניה.

ד-13 עבודות פיתוח

- א. עבודות הפיתוח כתחום המגרשים יבוצעו על פי תכנית מאושרת בו.ב.ע. מקומית ולשביעות רצונו של מהנדס הרשות.  
לא תנתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו העבודות.
- ב. בשטחים הציבוריים ובשבילים להולכי רגל יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים, תוך שמירת המשכיות עיצובית לאורך הציר. ביצוע עבודות הפיתוח בסמוך להשלמת עבודות הבניה בשטח.
- ג. עבודות הפיתוח של ש.צ.פ., יבוצעו בכמות היחסית למספר היחידות שיבנו.
- ד. פינוי עודפי עפר לחיסול מפגעים יעשה בתאום עם מהנדס הרשות.

טבלת זכויות ונכילות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חיסוב שטחים ואחוזי  
 בניה בתוכניות ובתקציבים משנת 1992)

מס' יח"ד בתור סה"כ	צפיפות נטו / מס' יח"ד למגור	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בנין	שטח האזור המיועד למגורים (במ"ר) *		
		במגורים	מס' קומות	למס' קרקע	שטחים שטחי עקריים שטחי עקריים שטחי עקריים שטחי	מטל למפלס בניה	מטל למפלס בניה	קדמי	אחורי	צדדי				
	1	9	2	65	50	15	50	50	50	50	50	50	500	מגורים א
		10	2	90	80	10	80	80	90	90	90	90	500	ליבורי
		10	2	90	80	10	80	80	90	90	90	90	500	מרכזי אזרחי

\* לבנית בתים דו משפתיים יותרו מגרשים בגודל מינימלי של 350 מ"ר.  
 \* בניה מתחת מפלס כניסה תאושר ע"י ועדה מקומית במסגרת בקשה להיתר בניה בתנאי שסך כל האחוזים לא יעבור על המצויין בסה"כ.  
 \*\*\* כמסומן בתשריט.

חתימות

=====

משרד הביטוי והשיכון  
המינהל לבניה כפרית  
רח' יפו 21/1 חיפה

היזם מגיש התוכנית :

משרד הביטוי והשיכון  
המינהל לבניה כפרית

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן :

1) ב.לוי אדריכלים - כרמיאל

2) משרד הביטוי והשיכון -  
המינהל לבניה כפרית.

משרד הביטוי והשיכון  
המינהל לבניה כפרית  
רח' יפו 21/1 חיפה

ועדה מקומית :

מועצה אזורית גלבע