

ע"מ /
22.03.95

דף 1 מתוך 17 דפים

8

מרחב תכנון מקומי - הגלבוע

תכנית מס' ג/ במ/ 179 "מרכז אומן"

תכנית בניה למגורים, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/מב/70

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

חוק התכנון והבניה (הוראת שעה) - 1990
ועדה מקומית לתכנון ובניה לאזור הגלבוע.
תכנית מס' ג/מב/179 / מס' א/מ/149
הועדה לבניה למגורים (מס' א/מ/149 - 94-150)
החליטה ביום 20.3.95
לאשר את התכנית.
מנזל מינהל התכנון
יו"ר הועדה לבניה למגורים

המגיש: משרד הבינוי והשיכון - המנהל לבניה כפרית.

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

(2) משרד הבינוי והשיכון - המנהל לבניה כפרית.

עדכני למרץ 1995

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990

אישור תכנית מס' א/מ/149

הועדה לבניה למגורים (מס' א/מ/149 - 94-150)

החליטה ביום 31.03.95

לאשר את התכנית.

מנזל מינהל התכנון

יו"ר הועדה לבניה למגורים

זודעה על אישור תכנית מס' א/מ/149
ורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

פרק א' - כללי

כללי

תכנית מס' ג/במ/ 179 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/במ/ 70 ואשר אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן - 1990 והוראות חוק זה חלים עליה.

א - 1 המקום

מחוז : הצפון

נפה :

ישוב : אומן

א - 2 נושים וחלקות

נושים :

20785	20782	20786
40-50, 53, 54, 56, 58	75, 49 - 56	118, 120, 137
59, 62, 63, 67, 68		45-40, 71-64

חלקות :

1-39

א - 3 שטח התכנית

217.24 דונם בקירוב. (נמדד באופן גרפי).

א - 4 שם ותחולה

תוכנית זו תקרא בשם תכנית מס' ג/במ/ 179 "מרכז אומן" 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.

דף 3 מתוך 17 דפים.

א - 5 מסמכי התכנית

התכנית כוללת 17 דפים כתובים המהווים את התקנון ותשריט צבוע בק.מ. 1250:1.

א - 6 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מתיחסת לתכנית מס' ג/במ/70.

היא מפרטת את האזור שבתחומי הקו הכחול ומהווה שינוי לתכנית.

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) התשי"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.

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

ספר.

ד. יעוד שטח למרכז אזרחי.

ה. יעוד שטחים לדרכים וחנייה ציבורית.

ו. יעוד שטח למתקני ספורט.

דף 4 מתוך 17 דפים.

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 היוזם 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 תדס - הנדסה אזרחית בע"מ - חיפה.
- חשמל
- מים וביוב

פרק ב' - פרשנות

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 | כבישים משולבים לרכב |
| ב. שטח צבוע חום בהיר. | והולכי רגל. |
| ג. שטח צבוע אדום. | כבישים קיימים מאושרים |
| ד. שטח חום מותחם בחום כהה. | כבישים חדשים. |
| ה. שטח ירוק מותחם חום כהה. | שטח למבני ציבור. |
| ו. שטח ירוק. | שטח למבני ספורט. |
| ז. שטח ירוק מותחם ירוק כהה. | שטח ציבורי פתוח. |
| ח. שטח צבוע פסים אפור/חום לסירוגין. | שטח פרטי פתוח. |
| ט. שטח כתום. | שטח למרכז אזרחי. |
| י. מצולע מנוקד או מושחר בכל שטחו. | אזור מגורים א'. |
| | בנין קיים. |

דף 6 מתוך 17 דפים.

- יא. עגול מחולק לארבעה רבעים עם :
 ספרה ברבע העליון של העיגול. מספר דרך.
 ספרה ברבע הימני והשמאלי של העיגול. קו בנין מרווח קדמי מינימלי.
 ספרה ברבע התחתון של העיגול. רוחב הדרך.
 יב. קו בצבע התכנית ומספר גבול ומספר חלקה רשומה.
 יג. קו כחול. גבול התוכנית המוצעת.
 יד. קו משונן בכיוונים הפוכים. גבול גוש רשום.
 טו. אות/מספר בתוך שטח צבוע. מגרש/חלקה מוצעת.
 טז. קוקוו אלכסוני אדום. דרך ביטול.
 יז. רצועה צבועה בירוק (על רקע כהה). דרך שדה ותעלה.
 יח. קווקוו ירוק על רקע ירוק בהיר. (ע"פ תכנית מס' ג/מב/ 70)
 שביל או דרך הולכי רגל.

ב - 4 טבלת שטחים ושימושים

שטח ב - %	שטח בדונם	תאור השטח
2.31	5.03	כבישים משולבים
9.67	21.00	כבישים קיימים
7.82	17.00	כבישים חדשים
12.14	26.37	שטחים למבני ציבור
4.00	8.64	שטחים ציבוריים פתוחים
4.86	10.56	מגורים אי (כתום)
47.95	104.18	שטח פרטי פתוח
8.42	18.30	שטח מרכז אזרחי
0.97	2.11	שביל הולכי רגל
1.86	4.05	שטח למבני ספורט
100.0%	217.24	סה"כ

פרק ג' - רשימת תכליות, הנחיות והגבלות בניה

ג - 1 רשימת תכליות		
האיזור	הצבע בתשריט	התכלית
כבישים	אדום, חום,	ישמשו כדרכי תנועה ולחניית מכוניות.
וחניות	אדום עם פסים ירוקים	תורשה בנית מתקנים הנדסיים.
שטחים למבני ציבור	חום מותחם בחום כהה	ישמש למבנים בעלי אופי שרותי לצרכנים של הציבור כגון: חינוך, תרבות, מועדונים, בריאות ודת, מרכז יום לקשיש. תורשה בנית מתקנים הנדסיים ומקלטים ציבוריים. גובה המבנים עד 2 קומות. צפיפות הבניה המותרת 50% לקומה, 90% לכל המבנה.
שטח למרכז אזרחי	פסים אפורים/ חום לסירוגין	ישמש למבנים בעלי אופי שרותי לצרכנים של הציבור הן למסחר, משרדים, חנויות, מינימרקט והן לשרותי תרבות או בריאות בעלי אופי מתאים להיות בשילוב עם מבני השרותים.

דף 8 מתוך 17 דפים.

גובה המבנים עד 2 קומות.

צפיפות הבניה המותרת 50% לקומה, 90%

לכל המבנה. תותר בנית מתקנים הנדסיים

ומקלטים ציבוריים.

ישמש להקמת מבני מגורים חד או דו

כתום

מגורים א'

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

לפי 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

דף 9 מתוך 17 דפים.

בנית בתים דו-משפחתיים עם קו בנין 0
בגבול בין שני מגרשים.
לא יוקמו מבני עזר בשטחי מגורים אלא על
פי המגבלות של סעיף ד - 8 להלן.
באיזור תותר בנית מתקנים הנדסיים
ומקלטים ציבוריים.
% הבניה 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.

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

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

שטח ציבורי פתוח ירוק

שטח פרטי פתוח ירוק מותחם
ירוק כהה

ג - 2 הנחיות והגבלות בניה

כל הבניינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עצוב ארכיטקטוני מגובש.

- א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של הבניינים כולל צביעה וסייד המרפסות וחלקים מהחזית.
- ב. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב, על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 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 הבניינים אלא אם יותקן לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ה. לא יותקנו חוטי טלפון על קירות חיצוניים של הבניינים.
- ו. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.
- ז. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ח. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- ט. לכל הבניינים יתוכננו מסתורי כביסה.
- י. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן חדר מכוונת או כל יצוב אחר ללא אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- יא. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנייני המגורים.
- יב. בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.
- יג. הוצאת היתר בניה יותנה בתכנון גישות לנכים לפי התקנים, לכל חלקי הבניין הציבוריים.

פרק ד' - תקנות כלליות

1 - ד שימוש בקרקע ובניינים

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו 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.

2 - ד הפקעת שטחים

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעות לענין.

3 - ד רישום שטחים ציבוריים

השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם הרשות.
החלוקה לצרכי רישום תיעשה ע"י הקבלנים תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

4 - ד 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).

5 - ד כיבוי אש

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם כן אישרה הועדה המקומית לבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.

דף 12 מתוך 17 דפים.

ד - 6 מקלטים

לא יוצא רשיון בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

ד - 7 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה :

במידה ובאיזור הבנייה 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 לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

דף 13 מתוך 17 דפים.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור
והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר
תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד - 8 מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת בנייני עזר במרווחים שבין המבנה לגבולות המגרש אלא במסגרת קווי
הבנין המאושרים, לבד מחניות מקורות משולבות בקירות הפיתוח, פירים לתנועה
ורטיקלית, אדניות ופרגולות, על פי תכנית מאושרת ע"י הועדה לבנין ערים המקומית.
שטח מבני העזר לא יכלל במסגרת % הבניה המותרים ובלבד שלא יעלו על 20.00 מ"ר.
גובה המבנה ברוטו לא יעלה על 4.00 מ' במקרה של גג רעפים, 2.50 מ' במקרה של גג
אופקי.

ד - 9 שטחי שרות

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

דף 14 מתוך 17 דפים.

ב. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צינורות וכלים סניטריים להרחקת מי השפכים והדלותין, ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של הרשות. בעלי המבנים וראו החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח מגרשם וחיבורם למערכת הביוב של הרשות. קווים ציבוריים במגרשים 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, או עיליות ע"פ הסיכום בין הרשויות והועדה המקומית.

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 מטיעות של עצים ושיחים, קירוי חלקי, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לבניה.

ד - 12 תחנות טרנספורמציה

על מגישי בקשות בניה, לכלול בתכניתיהם תחנות טרנספורמציה, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל, לרשימת התכליות ובתאום עם הועדה המקומית לבניה.

דף 15 מתוך 17 דפים.

ד - 13 עבודות פיתוח

- א. עבודות הפיתוח בתחום 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 הש.צ.פ., יבוצעו בכמות היחסית למספר היחידות שיבנו.
- ד. פינוי עודפי עפר לחיסול מפגעים יעשה בתאום עם מהנדס הרשות.

ד - 14 שטחי חורש

- בשטחי החורש שבתחומי התכנית תותר עקירת עצים לצרכי ביצוע עבודות כבישים ובתחומי הבניינים שיוקמו.
עקירת עצים באישור הו.ב.ע. המקומית בלבד.

טבלת זכויות וחובלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר) *	קוי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								גובה בניה מקסימלי		צפיפות נטר / מסי יחיד למגרש	מסי יחיד במגרש סה"כ
		קדמי	אחורי	צדדי	מטל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	עמושים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות	מס' במטרים				
מגורים א	500	5	3	0/3	65	**	50	15	50	65	2	9	1			
ציבורי	***	5	5	5	90	**	80	10	50	90	2	10				
מרכז אזרחי	***	5	5	5	90	**	80	10	50	90	2	10				
ספורט	***	5	5	5	90	**	80	10	50	90	2	15				

- * לבנית בתים דו משפחתיים 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

היזם מגיש התוכנית :

משרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבניה כפרית
רח' יפו 21, חיפה

המנהל לבניה כפרית

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן :

(1) ב. לוי אדריכלים - כרמיאל

(2) משרד הבינוי והשיכון -

המנהל לבניה כפרית.

משרד הבינוי והשיכון
המינהל לבניה כפרית
רח' יפו 21, חיפה

ועדה מקומית :

מועצה אזורית גלבע