

0.971  
18.2.96

2-2804

מס' 8966  
21.11.96

3

דף 1 מתוך 12 דפים

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - הגלבוע

תחום שיפוט מוניציפלי-מוא"ז גלבוע

מרכז יעל

8966/

תכנית מס'

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 5228 המופקדת.

היוזם : מועצה אזורית גלבוע - ועדה מקומית.

מוא"ז גלבוע, ד.נ.גלבוע.

טל. 06-533237 פקס. 06-531777

המתכנן : בונה - הלוי אדריכלים בע"מ.

קבוץ יזרעאל. ד.נ.גלבוע.

טל. 06-598398 פקס. 06-598239

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון.

נצרת עילית.

טל. 06-558211 פקס. 06-560521

יולי 1995.

התוכנית והתכנון שהוצגו להשקעה  
ועדה מקומית לתכנון ולפניה לתחום הגלבוע.

מס' 8966/

התוכנית והתכנון שהוצגו להשקעה  
ועדה מקומית לתכנון ולפניה לתחום הגלבוע.

21.10.96

מקומי  
המחוז

דיוק התכנון והבניה הע"ה-1965  
ועדה מקומית לתכנון ולפניה לתחום הגלבוע.

מס' 8966/

הועדה לועדה רנדומלית לפניה לתכנון  
ערים עם המלצה להפקדה

מקומי  
המחוז

דף 2 מתוך 12 דפים

פרק א - כללי

כללי

תכנית מס' המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 5228 המופקדת.

א - 1 המקום

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי הגלבוש

ישוב: מרכז יעל

א - 2 נושים וחלקות

נושים: 20569

חלקי חלקות: חלק מחלקה 1

א - 3 שטח התכנית

6.572 דונם (גרפית)

א - 4 שם ותחולה

תכנית זו תקרא בשם תכנית מס' \_\_\_\_\_ להלן "התכנית".

התכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו,

ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

התשריט הוא בקנ"מ 500 : 1

א - 5 מסמכי התכנית

התכנית כוללת 12 דפים כתובים המהווים את התקנון, תשריט צבוע

בקנ"מ 500 : 1 ותוכנית מדידה.

6 - יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי חלקי לתכנית מס' ג/ 5228 המופקדת.  
היא מפרטת את האזור שבתחומי הקו הכחול.  
במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין כל תכנית אחרת קודמת לתכנית זו  
והמתייחסת לשטחים שבתחומי תכנית זו, תהייה תכנית זו עדיפה  
על פני קודמותיה.

א - 7 גבולות התכנית

הגבולות המסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

א - 8 מטרת התכנית

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

- א. לקבוע אזורי מגורים ואופן הבינוי בהם.
- ב. ייעוד שטחים לדרכים וחנייה.

א - 9 בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית, מחוז צפון.  
טל. 06-558211 פקס. 06-560521

א - 10 היוזם ומגיש התכנית

מועצה אזורית גלבוע, וועדה מקומית.  
ד.נ.גלבוע. טל. 06-533237 פקס. 06-531777

א - 11 המתכנן - עורך התכנית

בונה - הלוי אדריכלים בע"מ. קיבוץ יזרעאל.  
טל. 06-598398 פקס. 06-598239

פרק ב - פרשנות

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

לכל מונח המוזכר בתכנית זו תהיה משמעות שניתנה למונח זה בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 והתקנות על-פיו שהן בתוקף, וכן התיקונים לחוק ולתקנות כפי שייכנסו לתוקפן מזמן לזמן.

ב - 2 תשריטים נספחים

הנספח הצבוע בקנ"מ 500 : 1 מיועד לאתר את השמחים השונים עפ"י ייעודם, לחלק את השמחים למגרשים ולמספרם, כך שכל מגדש משמש יחידת תכנון אחת שלמה.

ב - 3 ביאור סימני התשריט

- |                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| א. שטח צבוע חום בהיר.           | דרך קיימת.             |
| ב. שטח צבוע אדום.               | דרך מוצעת.             |
| ג. קווקו אלכסוני אדום           | דרך לביטול.            |
| ד. קו סגור שחור                 | מבנה קיים.             |
| ה. קו מרוסק שחור סגור.          | מבנה להריסה.           |
| ו. שטח כתום.                    | שטח מגורים א'.         |
| ז. שטח ירוק מותחם ירוק כהה.     | שטח פרטי פתוח          |
| ח. קו משונן בכיוונים הפוכים     | גבול גוש רשום          |
| ט. קו בצבע התוכנית ומספר        | גבול ומספר חלקה רשומה. |
| י. עיגול מחולק לארבעה רבעים עם: |                        |

ספרה ברבע העליון של העיגול. מס' דרך

ספרה ברבע הימני והשמאלי של

קח כחול

דף 5 מתוך 12 דפים

העיגול קו בניין מרווח קדמי מינימאלי  
 ספרה ברבע התחתון של העיגול רוחב הדרך  
 י.א. קו כחול גבול התכנית המוצעת  
 י.ב. אות/מספר בתוך שטח צבוע מגרש/חלקה מוצעת

ב - 4 טבלת שטחים ושימושים

מצב מוצע			מצב קיים		
שטח ב-%	שטח בדונם	תאור השטח	שטח ב-%	שטח בדונם	תאור השטח
21.5%	1.409	שטח דרכים	22.0%	1.444	שטח דרכים
3.5%	0.233	שטח פרטי פתוח	11.8%	0.775	שטח פרטי פתוח
75.0%	4.930	שטח מגורים א'	66.2%	4.353	שטח מגורים א'
100%	6.572	סה"כ	100%	6.572	סה"כ

פרק ג' - רשימת תכליות, הנחיות והגבלות בנייה

ג - 1. רשימת תכליות

התכלית	הצבע בתשריט	האזור
ישמשו כדרכי תנועה חניה והעברת תשתיות.	אדום, חום	דרכים וחנויות
ישמש להקמת מבני מגורים חד או דו-קומתיים צמודי קרקע, חד משפחתיים אין לאפשר קומת עמודים	כתום	מגורים א'

.../.

דף 6 מתוך 12 דפים

האזור	הצבע בתשריט	התכלית
		או מסד פתוחה; גם לא לבנייה עתידית במסגרת הבנייה המותרת.
		בכל מגרש יש להגדיר שמחי חנייה כנדרש לפי התקן באשור מהנדס הועדה.
		הבניינים החד-משפחתיים יותרו על מגרשים של 500 מ"ר לפחות.
		לא יוקמו מבני עזר בשמחי מגורים אלא עפ"י המגבלות של סעיף ד - 6 להלן.

ג - 2 הנחיות והגבלות בנייה

- כל הבניינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש.
- א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של הבניינים כולל צביעה וסיוד 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 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
- ד. לא תותר התקנת דוד שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקן לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
- ה. לא יותקנו חוטי טלפון על קירות חיצוניים של הבניינים.

- ו. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
- ז. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסות ועל חלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מסתורי כביסה.
- ח. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן חדר מכוונות או כל ייצוב אחר ללא אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
- ט. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנייני המגורים.
- י. בקשות להיתרי בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.

פרק ד' - תקנות כלליות

ד - 1 שימוש בקרקע ובניינים

לא יינתן היתר בנייה ולא ישמשו קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניינים ובהתאם למגבלות הבנייה הנוגעות לאזור

ד - 2 היטל השבחה

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בחוק.

ד - 3 כיבוי אש

לא תותר כל בנייה בשטח התכנית אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש, והגשת תכנית כיבוי אש לשביעות רצון הוועדה המקומית.

ד - 4 מקלטים

לא יוצא רשיון בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנון הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המקלט בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

ד - 5 איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח גבוה 110 ק"ו	8.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	0.0 מ'

הערה :

אם באזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים 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

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

3. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים

ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.



ד - 6 מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת בנייני עזר במרווחים שבין המבנה לגבולות המגרש אלא במסגרת קווי הבניין המאושרים לבד מחניות מקורות אדניות ופרגולות עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. גובה המבנה ברוטו לא יעלה על 4.0 מ' במקרה של גג רעפים, 2.50 מ' במקרה של גג אופקי.

ד - 7 שטחי שירות

כשטחי שירות ייחשבו: ממ"ד, חנייה מקורה, מחסן. שטחם הכללי לא יעלה על 15% הכלולים בסך אחוזי הבנייה.

ד - 8 שירותים

- א. מים - מקור מי השתייה יהיה חיבור לרשת המים של הרשות. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- ב. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צינורות וכלים סניטריים להרחקת מי השפכים והדלוחין, ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של הרשות. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח מגרשם וחיבורם למערכת הביוב של הרשות. קווים ציבוריים במגרשים פרטיים עד - 1.00 מ' מגבול המגרש.
- ג. פחי אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות והנחיות מחלקת התברואה של הרשות ובתאום מחלקת מהנדס הרשות.
- ד. חשמל וטלפון - מערכות החשמל והטלפון תהיינה תת קרקעיות, או עיליות עפ"י הסיכום בין הרשויות והוועדה המקומית.
- ה. ניקוז - ע"פ הוראת רשות הניקוז. בתוכנית להיתר בניה ינתן פתרון לבעיית ניקוז השטח באשור רשות הניקוז והוועדה המקומית.

דף 10 מתוך 12 דפים

ד - 9 חנייה

יש להקצות שמחי חנייה מתאימים בתחום המגרש, עפ"י דרישות מהנדס הרשות אך לא פחות מתקן משרד התחבורה ההתאם לשימוש בקרקע ולתכלית השימוש בה.

החניה בתחום המגרש ע"פ תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

מגרשי חנייה יעוצבו כך שלא יראו משמחים גדולים, וזאת ע"י נסיעות של עצים ושיחים, קירוי חלקי, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

ד - 10 עבודות פיתוח

א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בו.ב.ע. מקומית ולשביעות רצונו של מהנדס הרשות. לא תינתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו העבודות.

ב. פינוי עודפי עפר לחיסול מפגעים ייעשה בתאום עם מהנדס הרשות.

ד-11 עתיקות

כל היתר לבניה או לשימוש אחר בקרקע ינתן רק לאחר הסכמת רשות העתיקות ויהיה כפוף לתנאיה.

ד-12 הפקעת שמחים

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

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

קו בנין			גודל מגרש	שם האזור
קדמי	אחורי	צדדי	מינימלי (מ"ר)	
5	5	3	500 מ"ר	מגורים א

צפיפות נטו / מס' יח"ד במגרש	גובה מניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמושיים עקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה
1	**8	2	65	35%	15	50	*	65

\* בניה מתחת מפלס כניסה תאושר ע"י ועדה מקומית במסגרת בקשה להיתר בניה בתנאי שסך כל האחוזים לא יעבור על המצוין בסה"כ.  
 \*\* מעל כל נקודה בפני הקרקע כפי שנמסר המגרש.

חתימות

היזם מגיש התכנית

מועצה אזורית גלבוע

ועדה מקומית ד.נ.גלבוע.

פקס. 06-531777

טל. 06-533237

בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל. מחוז צפון.

נצרת עילית.

פקס. 06-560521

טל. 06-558211

המתכנן

בונה הלוי אדריכלים בע"מ

קיבוץ יזרעאל.

פקס. 06-598239

טל. 06-598398

מנהל אדריכלים בע"מ

ועדה מקומית

מועצה אזורית גלבוע

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 8366

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
ביום 11.9.66 לאשר את התכנית.



סמנכ"ל לתכנון      יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 8366  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4483  
מיום 17.9.66

הודעה על אישור תוכנית מס' 8366  
פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
ובפיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_