

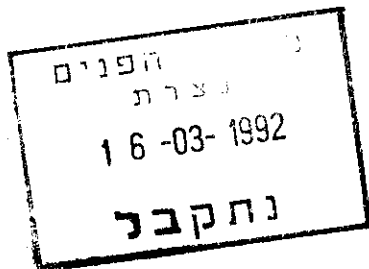
דף 1 מתוך 14 דפים

מרחב תכנון מקומי - מרום הגליל

תכנית מס' גב/מ/66 "אור גנוז"

תכנית בניה למגורים, המהווה שינוי לתכנית מתאר מחוזית מס' 2 ותכנית מס' 3683/ג

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



המגיש : משרד הבינוי והשיכון - המנהל לבניה כפרית.
המתכנן : בני לוי - אדריכלים - כרמיאל

עדכני פברואר 1992

פרק א' - כללי

=====

כללי

תכנית מס' גב/מ/66 "אור גנוז" מהווה שינוי לתכנית מתאר מחוזית מס' 2 ותכנית מס' ג/3683. אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הודאת שעה) התש"ן-1990 והוראות חוק זה חלים עליה.

1-א המקום

מחוז : הצפון
נפה : עכו
ישוב : אור גנוז

2-א גושים וחלקות

	14452	14451	14453	גושים :
	.35 ,32 ,29 ,13	6	5	חלקי חלקות :

3-א שטח התכנית

421.832 דונם. (נמדד באופן גרפי) כולל 279 יחידות דיור, מתוכן 191 יח"ד באזור A, 61 יח"ד באזור B, 27 יח"ד באזור C .

4-א שם ותחולה

תוכנית זו תקרא בשם תכנית מס' גב / מ / 66 " אור גנוז " להלן התכנית . התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט הוא בק.מ. 1:2500.

5-א מסמכי התכנית

התכנית כוללת 14 דפים כתובים המהווים את התקנון, תשריט צבוע בק.מ. 1:2500 ותשריט בינוי בק.מ. 1.500 למקבץ מגורים של 12 יחידות דיור, באזורים A, B.

א-6 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו משנה תכנית מתאר מחוזית מס' 2 ותכנית מס' ג/3683 היא 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.

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.

- לקבוע אזורי מגורים ואופן הבינוי בהם.
- יעוד שטחים ציבוריים פתוחים כגון גנים, מגרשי משחקים, צירים להולכי רגל, מתקני ספורט.
- יעוד שטחים למבני ציבור כגון גני ילדים, פעוטון, בית כנסת, מועדון, מרפאה, בית ספר.
- יעוד שטחים למסחר משולב במבנה ציבור.
- יעוד שטחים לדרכים וחנויה ציבורית.
- יעוד שטחים לתעודות המשולב ביער.

א-9 תחילת ביצוע התכנית

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

ב.לוי אדריכלים - כרמיאל

א-13 יועצים

כבישים	-	בלשה - ילון בע"מ - חיפה.
חשמל	-	
מים וביוב	-	י. נהדי - נוה שאנן - חיפה.

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. 1:2500 מיועד לאתר את השטחים השונים על פי יעודם, לחלק את השטחים למגרשים ולמספרם, כך שכל מגרש משמש יחידת תכנון אחת שלמה.
הנספח הצבוע בק.מ. 1:500 מיועד לתאר בינוי מפורט של מקבץ מגורים של 12 יחידות דיור סביב ש.צ.פ. מקומי.

ב-3 ביאור סימני התשריט

א. קווקוו אדום על משטח צבוע.	כביש מבוטל.
ב. שטח צבוע פסים ירוקים באלכסון.	שטח חקלאי.
ג. שטח צבוע חום בהיר.	כבישים קיימים מאושרים
ד. שטח צבוע אדום.	כבישים חדשים וחנויות.
ה. שטח כתום.	אזור מגורים ג'.
ו. שטח ירוק.	שטח ציבורי פתוח.
ז. שטח ירוק מותחם חום כהה.	שטח למבני ספורט.
ח. שטח חום מותחם בחום כהה.	שטח למבני ציבור.
ט. שטח צבוע פסים אפור, חום לסירוגין.	שטח למרכז אזרחי.
י. שטח צבוע פסים ירוק, צהוב לסירוגין.	שטח לתיירות משולב בשטח פרטי פתוח.
יא. שטח צבוע פסים ירוק, כתום לסירוגין.	שטח לתיירות משולב בחורש.
יב. שטח צבוע חום מותחם אפור.	שטח למבני חינוך.
יג. שטח צבוע סגול.	שטח למלאכה.
יד. קו בצבע ירוק כהה.	דרך להולכי רגל, משולבת בדרך לרכב חרום.
טו. מספר בתוך עיגול.	חלקה רשומה.
טז. עגול מחולק לארבעה רבעים עם: ספרה ברבע העליון של העיגול. ספרה ברבע הימני והשמאלי של העיגול.	מספר דרך.
ספרה ברבע התחתון של העיגול.	קו בנין מרווח קדמי מינימלי.
יז. קו בצבע התכנית ומספר בתוך משושה.	רוחב הדרך.
יח. קו כחול.	גבול ומספר חלקה מוצעת
יט. קו משונן בכיוונים הפוכים.	גבול התוכנית המוצעת.
	גבול גוש רשום.

דף 5 מתוך 14 דפים

ב-4 טבלת שטחים ושימושים

שטח ב- %	שטח בדונם	תאור השטח
1.90	8.000	שטחים למבני צבוע
1.05	4.450	שטח למרכז אזרחי
1.61	6.800	כבישים קיימים
10.81	45.616	כבישים חדשים
25.01	105.500	מגורים ג' A
7.23	30.500	B " "
4.08	17.230	C " "
		דרך להולכי רגל משולבת בדרך לרכב חרום
7.36	31.060	
12.75	53.776	שטחים ציבוריים פתוחים
2.54	10.700	שטח למבני ספורט
7.99	33.700	שטח לתיירות משולב בחורש
8.24	34.700	שטח לתיירות משולב בשטח פרטי פתוח
8.46	35.700	שטח למבני חינוך
0.97	4.100	שטח למלאכה
100.00 %	421.832	סה"כ

פרק ג' - רשימת תכליות, הנחיות והגבלות בניה

התכלית	רשימת תכליות האיזור	הצבע בתשריט	ג-1
ישמש למבנים בעלי אופי שרותי לצרכים של הציבור כגון: חינוך, תרבות, מועדונים, בריאות ודת. גובה המבנים עד 2 קומות. צפיפות הבניה המותרת 50% לקומה, 80% לכל הקומות.	שטחים למבני צבור	חום מותחם בחום כהה	
ישמש למבנים בעלי אופי שרותי לצרכים של הציבור הן למסחר חנויות, מינימרקט וכול'. והן לשרותי תרבות או בריאות. גובה המבנים עד 2 קומות. צפיפות הבניה המותרת 50% לקומה, 80% לכל המבנה. יש להכין תכנית בינוי לכל השטח ולאשרה בו.ב.ע. מקומית בטרם יוחל בביצוע מבנים בודדים.	שטח למרכז אזרחי	פסים אפורים חום לסירוגין	
ישמשו כדרכי תנועה ולחניית מכוניות	כבישים וחניות	אדום, חום	
ישמש להקמת מבני מגורים חד או דו קומתיים צמודי קרקע, חד או דו משפחתיים על מגרש מינימלי של 500 מ"ר. אין לאפשר קומת עמודים או מסד פתוחה, גם לא לבניה עתידית במסגרת הבניה המותרת. (דו משפחתי על 2 מגרשים מוגדרים עם קו בנין - אפס ביניהם.) החצר של הבנין, כולה או מקצתה, תוצמד למגורים. 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. צפיפות הבניה הממוצעת 2 יח' / ד' % הבניה לקומת קרקע עד 27% (135 מ"ר) ולא יותר מ- 40% לכל המבנה (200 מ"ר).	מגורים ג' (מגרש C)	כתום	401 200

דף 7 מתוך 14 דפים

(מגרש A) על פי התכליות של C אך מאופיין בבינוי של מקבצים בני 12 יח"ד סביב חצר בשטח ציבורי פתוח. הבינוי במקבץ מוגדר בתשריט המצודף בק.מ. 1:500 ומחייב במיקום המבנים על המגרשים ובקווי הבנין שלו.

(מגרש B) דומה במאפיינים שלו למגרש A. אך יתאפשר לבנות במקום מחנה מגורונים זמני בצפיפות של 4 יחידות לדונם על פי תכנית בינוי שתוגש לאישור בו.ב.ע. מקומית.

ישמשו כצירי תנועה להולכי רגל בתוך השכונה עם נגישות לכל מגרש. יסללו ברוחב שיאפשר תנועת דכב חרום והצלה במידת הצורך.

קו ירוק כהה דרך להולכי רגל משולבת בדרך לרכב חרום

ישמש לצרכי גינון, מעברים ומגרשי משחקים לצרכי רשות הרבים. לא תותר בו כל בניה פרט למתקני משחק ומקלט ציבורי שמשולב בפיתוח הגנני.

ירוק שטח ציבורי פתוח

ישמש להקמת מתקני ספורט כגון אולם כדור סל, מגרשי טניס, סקווש, בריכת שחיה ועוד. % הבניה עד % 30 למכנים בני קומה אחת.

ירוק מתוחם חום כהה שטח למבני ספורט

ישמש כאתר נופש ותיירות בתוך החורש הקיים. לא תודשה עקידת עצים קיימים אלא באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה, קק"ל ובמסגרת המגבלות החוקיות. תותר הקמת מתקני נופש כגון ביתני אירוח, מתקני פיקניק משולבים בתוך היער ומבלי לפגוע בו. % הבניה המכסימלי לא יעלה על % 10 מהשטח הכולל למבנים בני קומה אחת. התנאי להיתר בניה במקום, הגשת תכנית בינוי כוללת לו.ב.ע. המקומית.

פסים כתום צהוב לסידוגין שטח תיירות משולב בחורש

דף 8 מתוך 14 דפים

ישמש כאתר נופש ותיירות בתוך החורש הקיים תוך עיבוי ופיתוח החורש והדגשת הנתונים הטבעיים של הטופוגרפיה במקום. יותרו הקמת מתקני נופש פעיל בחורש ופינות פיקניק אך לא ביתני אירוח או מגורים. לא תורשה עקירת עצים במקום אלא לצרכים של טיפול בחורש ובאישור קק"ל בלבד.

פסים צהוב
ירוק
לסירוגין

שטח תיירות
משולב בשטח
פרטי פתוח

ישמש להקמת קדית חינוך שתכלול בתי ספר, גני ילדים, ישיבות, כוללים עם פנימיה וכל מבני השרותים הדרושים. הבניה לא תתנשא מעל ל-3 קומות ו-1% הבניה לא יעלו על 35% לקומה, 80% לכל הקומות.

חום מותחם
באפור

שטח למבני
חינוך

ישמש להקמת מבנים לתעשייה זעירה עד 2 קומות. לא תורשה הקמת תעשייה שתהווה מטרד לסביבה (ריחות, רעש, גזים וכו'). אלא תעשייה נקיה בעלת אופי שדותי. % הבניה לקומה עד 80% כולל סככות, 100% לכל הקומות

סגול

שטח למלאכה

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 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 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. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 - ז. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מסתורי כביסה.
 - ח. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן, חדר מכונות או כל יצוב אחר ללא אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 - ט. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בנייני המגורים.
 - י. בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.
 - יא. הוצאת היתר בניה יותנה בתכנון גישות לנכים לפי התקנים, לכל חלקי הבניין הציבוריים.

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 דרישת מכבי אש ולשביעות דצונם.

6-ד 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 דצונו של יועץ הג"א.

7-ד 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'.
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 אלא אחרי קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

דף 11 מתוך 14 דפים

8-ד מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת בנייני עזר במרווחים שבין המבנה לגבולות המגרש אלא במסגרת קווי הבנין המאושרים, לבד מפירים לתנועה ורטיקלית, אדניות ופרגולות, על פי תכנית מאושרת על ידי הועדה לבנין ערים מקומית.

9-ד מרתפים

תותר הקמת מרתפים בשטח כולל שלא יעלה על 100% משטח הבנין. השימוש במרתפים יוגבל למקלוט, חניות, מחסנים חדרי כושר וספורט.

10-ד 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 סיניטריים 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 מגרש. האכלוס יותנה בחיבור היישוב למאגר דלתון.
ג. פחי אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות והנחיות מחלקת התברואה של הרשות ובתיאום מחלקת מהנדס הרשות.

11-ד 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.

12-ד עתיקות

היתרי הבניה יהיו כפופים לאישורה של רשות העתיקות.

13-ד עבודות פיתוח

- א. עבודות הפיתוח בתחום המגדשים 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 ובשכילים להולכי רגל יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים, תוך שמירת המשכיות עיצובית לאורך הציד. 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.

דף 13 מתוך 14 דפים

ה. טבלת מגרשים

=====

הערות	קווי בנין-מ'			שימוש אחר	מספר יחיד דיור	גובה בנין מכס' במטר	גובה קומות מכסימלי	שטח מינימלי בדונם	מספר מגרש
	צ	א	ק						
באזור B יותר הקמת מחנה מגודונים זמני בצפיפות 4 יח' לדונם.	0:3	3	3		ובכל מגרש	8.50	2	0.500 לכל יח"ד	באזור A B C
בי"כ מרכזי + אולם רב תכליתי	4	4	4	ציבורי		10.50	2	8.000	1
קרית חינוך	4	4	4	ציבורי		10.50	3	35.700	2
	4	4	4	ספורט		7.50	1	10.700	3
משולב בשטח פרטי פ	4	4	4	תיירות			1	34.700	4
	4	4	4	מרכז אזרחי		8.50	2	4.450	5
	4	4	4	מלאכה		8.50	2	4.100	6
משולב בחורש	0:3	3	3	תיירות		4.50	1	33.700	7

חתימות

משרד הע
מינהל לבנייה כפרית ויי
מחוז הגליל
רחוב יבנאים 43

היזם מגיש התוכנית :

משרד הבינוי והשיכון
המנהל לבנייה כפרית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שנו תהיה מתואמת עם
רלויות ותכנון הסביבות.

התכנון הוגש לנו כפי שהוצג, אין בה כדי להקדים כל זכות ליוזם
התכנית או לכל בעל עסק, והתכנון יבוצע בהתאם לתוכנית שבת
ומתחם עמנו ונכנס לתחום מינהל, ואין להגותו כל זכות במקום
התכנית כל בעל זכות במקום הנזכר ולא כל זכות במקומה לפי כל
זכות קניינית של דין.

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל

למען הטי סגן המנהל בנה מי את בעשית או יעשה על ידינו הסכם
בנוגע לתכנון התכנית, אין בהתחייבותנו על זה זכות או תוצאה
ב, והדפוס כאמור הוא ויתור על זכותנו לביטול התכנית על
מי שיש בהתחייבותנו על פני תכנית כללית, וזאת על כל זכות
אחרת העולה לנו כשה תעשה כאמור קניינית של דין, שכן התחייבותנו
ניתנת אך ורק במקומות מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל

15.3.92

בני לוי אדריכלים

המתכנן :

ב. לוי אדריכלים - כרמיאל

ועדה מקומית :

מועצה אזורית מרום הגליל



הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום