

037

12-72

מ ח ו ז ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי - הגלבוץ

ת כ נ י ת מ פ ו ר ט ת

מ ס פ ר : ג/במ/31 ישוב קהילתי גן-נר

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' - 1361

שינוי לתכנית מפורטת מס' - 5297

* הוגשה על פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראות חוק זה חלים עליה.

חתימת ו.מקומית למחן חוקף

חתימת ו.מקומית להפקדה

דוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לתור הגלבוץ.

תכנית מס' 31/מ/ג/א

הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים עם המלצה להפקדה.

יושב ראש הועדה
חתימת המנהל

חתימת ו.מחוזית למחן חוקף

חתימת ו.מחוזית להפקדה

משרד המגיש
לשכת התכנון המחוזית-צפון
1990-12-4 ט
גונקל
י"ז משי

פרק א': התכנית

1. {1} מחוז: הצפון
{2} נפה : יזרעאל
{3} מקום: גן-נר
{4} גושים: 20856, 20857, 20858, 20859, 20919
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתכנית.
3. שם וחלוון התכנית: תכנית מפורטת מספר ג/במ/31 - ישוב קהילתי גן-נר, אשר תחול על השטח המסומן בתשריט המצורף בקו כחול.
4. התשריט: התשריט בקנ"מ 1:2500 מצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. {1} שטח התכנית: 1,669.3 דונם
{2} מס' יחידות דיור: 287

טבלת גושים וחלקות:

חלקות בחלקים	חלקות בשלמות	גוש
1,8,31,35,39 40,47	2,3,4,5,6,7 32,33,34,45,46	20856 ✓
	1,2	20857 ✓
	1,2,3,4,5,6 13,15	20858 ✓
6	1,2,3,4,5,7,8 13,14	20859 ✓
4		20919 ✓

7. יוזמי התכנית: הסוכנות היהודית לא"י - המחלקה להתישבות.
8. עורכי התכנית: הסוכנות היהודית לא"י - המחלקה להתישבות.
9. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - ת.ד. 580 נצרת עילית.

10. יחס לתכניות אחרות

- א. התכנית תואמת תכנית מתאר מקומית הגלבוע מס' 1361 ותכנית מפורטת מס' 5297 הר גיבורים.
- ב. תכניות אחרות שקבלו תוקף לפני אשור תכנית זו, ושארנה ברות תוקף כל עוד אינן סותרות תכנית זו. במקרה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו.

11. כפיפות התכנית: תכנית זו תהיה כפופה לתכנית המחאר המחוזית - צפון.

12. מטרות התכנית
- א. תחום שטח לפתוח מידי של הישוב הקהילתי גן-נר.
 - ב. קביעת אזורים לשמושים שונים בתחום התכנית.
 - ג. התווית רשת דרכים.
 - ד. קביעת הוראות בניה לאזוריים השונים.

פרק ב' : פרוש מונחים והגדרות

1. כללי:
פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים
החוק: "חוק התכנון והבניה, הודאת השעה החש"ן 1990" שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

התכנית: תכנית מפורטת {כולל התשריטים וההוראות}.

הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה הגלבוץ.

אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווקו או במסגרות תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין מצדופיהם, כדי לצייין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת המקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת, מאושרת כחוק.

קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המורכות וכל הכלול במונח דרך.

תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם, מטפר קומותיהם, גובהם הכללי. הגישות אל הבנינים, התווית דרכים שישטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפתוח הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנטי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו'. גדרות וקירות חומכים, ספסלים, פרגולות, מזרעות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורות וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. תכנית בינוי תצורף בבקשה להיתר הבניה לכל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט.

מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו כולן או מקצתן.

בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

דרך: כפי שהוגדר בחוק והתקנות.

בניני ציבור: כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בעלים: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות, לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כנא כח, או כנאמן בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג': הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שיורשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, טקטים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל חכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר בניה או לעבודות פתוח כל שהן. לא תעשה כל עבודת פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית

האזור	שטח בדונם	שטח ב-%	סימון בתשריט
1. גבול התכנית			קו כחול דצוף ✓
2. גבול החלקה			✓
3. גבול המגרש			
4. מספר הדרך			
5. קו בנין			
6. רוחב הגדרת דרך			
7. מספר הגוש			
8. מספר החלקה			
9. אזור מגורים ✓	149.5	8.9	כחום
10. אזור למבני צבור ✓	50.8	3.0	חום
וטפורט			
11. אזור תעשייה ✓	40.0	2.3	סגול
12. שטח צבורי פתוח ✓	89.5	5.3	ירוק בהיר
13. שטח תקלאי ✓	1241.8	74.7	קווים מלוכטניים ירוקים
14. כבישים וחניות ✓	97.7	5.8	אדום
סה"כ	1,669.3	100.0	

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית

1. תכליות ושימושים

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכנית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמתאים הקרקע או הבניין.

2. אופן בצועה של תכנית מפורטת

כוחה של הועדה יהיה להחיות פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בנינים על פי תכנית העמדה שתצורף לבקשה להיתר בניה.

2. תוכן לכל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תכנית מדידה.

3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, טלילת הורכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון, וכד'. לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית. לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

5. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדית מקומות חנייה ובמיוחד לקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רחב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה המקומית.

6. גמישות בתכנון: ניתן לסטות מהחלוקה למגרשים וניתן להגיש בקשה ליותר מחלקה אחת ובמקרה זה יש להתיחס לתכנית בינוי בלבד הערוכה על תשריט מודד מוטמן שתצורף לבקשה להיתר בניה.

7. תחילת הבניה ותחשב

א. תוך שנתיים, סיום כל התשתיות, פריצת כבישים, ביוב ומים.

ב. תוך שנתיים, סיום 25% מיסודות הבניה למגורים.

פרק ו': רשימת תכליות ושימושים

1. כללי

א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.

ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה אפשר יהיה בתכנית בינוי להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

2. אזור מגורים

אזור זה מיועד לבנית יחידות חד-משפחתיות על מגרש או דו-משפחתיות על שני מגרשים צמודים או שני מבני מגורים זמניים על מגרש אחד. באזור זה חותר בנית מקלטים, מחסנים, חניות מקורות, גני משחקים לילדים וכ"ו.

3. אזור למבני צבור והטפורט
א. הבניה מותרת לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט על פי תכנית העמדה שתצורף לבקשה להיתור הבניה.

ב. תכליות ושימושים

- {1} מוסדות ומשרדים מקומיים
- {2} סטודיו לעבודות יד
- {3} שרותים מסחריים ומחסנים
- {4} מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך
- {5} מועדונים
- {6} מבני טפורט
- {7} אחסנה ומבני עזר
- {8} מקלטים ציבוריים
- {9} דרכים, חניות
- {10} מגרשי טפורט
- {11} מתקני טפורט
- {12} גני משחקים לילדים
- {13} בריכת שחיה

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקם בהתאם לתכנית העמדה אשר תצורף לבקשה להיתור הבניה.

ד. הקמת מבנה תעשייה תותר בהכנת תכנית בנוי חלקית, אשר תצורף לבקשה להיתור בניה, אשר תציע פתרונות שיבטיחו מניעת זיהום אויר ומים, סילוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי רעש, מניעת סכנת שריפות וכ"ו. ותתן דעתה על חיק ירוק בין מבנה/י התעשייה לבין הסביבה המיועדת, בעיקרה למגורים.

4. אזור תעשייה

מיועד למבני תעשייה, אחסנה, מטרד, שרותים. מותר הקמת תעשייה אשר תציע פתרונות שיבטיחו מניעת זיהום אויר ומים, סילוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי רעש, מניעת סכנת שריפות וכ"ו. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקם בהתאם לתכנית העמדה אשר תצורף לבקשה להיתור בניה.

5. שטח ציבורי פתוח

תכליות ושימושים

- {1} שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות
- {2} מגרשי טפורט בדשות הציבור
- {3} שטחים שמורים לצורכי ניקוז
- {4} מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה
- {5} מקלטים ציבוריים

6. שטח לדרכים

דרכים צבוריות כולל מזיכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוטים, נטיעות צבוריות לאורך הדרכים.

האזור	שטח בניה מקסימלי	מס' יחידות במגרש	מיקום וקווי בנין	גובה ומספר קומות
1. מגורים	גודל חלקה מינימלי 500 מ"ר שטח בניה לכל יח' מגורים יהיה עד 30% משטח המגרש בכל קומה.	מבנים חד- משפחתיים מבנים וו- משפחתיים מבני מגורים **	צדדים - 3 מ' קדמי - 5 מ' אחורי - 3 מ' צדדי משותף - 0 מ' *** צדדי שני - 5 מ' קדמי - 5 מ' אחורי - 3 מ' צדדי - 0 מ' עד 3 מ' קומי - 3 מ' אחורי - 3 מ'	גובה 2 קומות ומספר קומות יהיה 8 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית.
	מבני עזר - שטח הבניה הכולל יהיה עד 25 מ"ר מבני עזר ישמשו כמחסנים	יח' אחת בלבד	צדדים - 5 מ' 0 מ' *** כמסומן בחשירים קדמי (בחזית) המשיקה לכביש או דרך) 2 מ'	קומה אחת בלבד
	חניה - מקורה - גודלה לא יעלה על 30 מ"ר	יח' אחת בלבד	צדדים - עד 0 מ' בהטכמת כל בעלי המגרש' הסמוכים אחרת קו בנין יהיה 0 מ' או 5 מ' כמפורט באזור המגורים. קדמי עד 0 מ'	גובה מקסימי לא יעלה על 2.5 מ' מעל הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר הקרקע ומבנה החניה.
2. אזור תעשייה	חכסית עד 50% משטח המגרש 01		מרחק מינימלי בין המבנים - 5 מ'	3 קומות גובה מקסימי 10 מ' או לפי דרישה מיוחדת של המבנה.

האזור	שטח בניה מקסימלי	מס' יחידות במגרש	מיקום וקווי בנין	גובה ומספר קומות
3. מבני ציבור וספורט	כמסומן בחכנית בינוי או בחכנית העמדה שחוגש להיתור הבניה. ניתן להרחיב את המבנים ובלבד שמהחוק מינימי של 4 מ' ישמר בין מבנה למבנה. היקף ההרחבה והבניה החדשה לא יעלה על תכנית שול 50% משטח המגרש. (04)			גובה המבנים יקבץ על סמך חכנית הבינוי שחוגש לאישור הועדה.
4. שטח ציבורי פתוח	כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר בהוראות אלה.			
5. ודכים וחניות	כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר בהוראות אלה.			

* ניתן לצרף 2 מגרשים לבנית יחידת דיור דו-משפחתית.
 ** במגרשים בהם ישנה יח' דיור זמנית, ניתן להוסיף בית קבל.
 *** ניתן לבנות בקווי בנין 0 בהסכמת כל בעלי המגרשים הסמוכים ובאישור הועדה המקומית.

פרק ז': חניות

- החניה תוסדר בגבולות התכנית בהתאם לתקן משרד התחבורה ולכללים כדלהלן:
1. חישוב של מקום חנייה אחד לרכב פרטי לכל 1/2 דירה בגודל מעל 120 מ"ר.
 2. חישוב של מקום חנייה אחד לכל 3/4 דירה בשטח של 120 - 90 מ"ר.
 3. שטחי חניה מינימליים במרכז הציבורי יחשבו ע"י המפתח הבא:
 - א. לכל 40 מ"ר שטח רצפה של מוסדות ומשרדים מקום חניה אחד לרכב פרטי.
 - ב. לכל 20 מ"ר רצפה של שרותים מסחריים ומחסנים, מקום חניה אחד לרכב פרטי.
 - ג. לכל 1/2 חדר של רופא, אחות, מקום חניה אחד של רכב פרטי.
 - ד. מקום חניה לאמבולנס בקרבת המרפאה.
 - ה. לכל 400 מ"ר שטח רצפה של שרותים מסחריים ומחסנים מקום חניה אחד למשאית.
 4. שטחי חניה מינימליים באזור חעשיה ומלאכה יחשבו ע"י המפתח הבא:
 - א. לכל 70 מ"ר שטח רצפה מקום חניה אחד לרכב פרטי.
 - ב. לכל 300 מ"ר רצפה מקום חניה אחד למשאית.
 5. חשוב שטחים לחניה אינו כולל סדורי פריקה וטעינה.

**

משרד הפנים
 נצרת
 5-12-1990
 שובל
 נתקבל

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
 הפקדת תכנית מס. 31 קמ"א
 הועדה לבניה למגורים (מס. 4190 קמ"א)
 החליטה ביום 25.10.90 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה לבניה למגורים

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

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
 אישור תכנית מס. 31 קמ"א
 הועדה לבניה למגורים (מס. 8191 קמ"א)
 החליטה ביום 14.1.91 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה לבניה למגורים
 מנהל משרד הפנים

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