

12

2-2356

12

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגלבוע

תכנית מס' ג/כמ/204 - גן נר/נורית

תכנון

תאריך הפקדה: _____

תאריך מתן תוקף: _____

משרד הכנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ג
אישור תכנית מס' א/תמ/204
הועדה לבניה למגורים (מס' ג/א-95-16)
החליטה ביום 2.6.95 לאשר את התכנית.

מנהל משרד התכנון
ד"ר יעקב גולן
למגורים

- תאריך: 26.10.94
- תאריך: 27.11.94
- תאריך: 23.03.95
- תאריך: 28.06.95

הודעה על אישור תכנית מס' ג/תמ/204
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - הגלבוע
ועדה לבניה למגורים ותעשייה (הוראות שעה) 1990
תכנית מס' ג/במ/204 - גן-נר נורית

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

עמוד מס' 3	כללי	-	א'	פרק
עמוד מס' 6	רשימת תכליות	-	ב'	פרק
עמוד מס' 8	הוראות בניה	-	ג'	פרק
עמוד מס' 9	תקנות כלליות	-	ד'	פרק

ח ת י מ ת

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

היוזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה - הגלבוע
מועצה איזורית גלבוע ד.נ. גלבוע 19134
טל: 06-533237, פקס: 06-531777

עורך התכנית: עוזי גורדון - אדריכל ומתכנן ערים
רח' גולומב 25 חיפה
טל: 04-360495, פקס: 04-375187

פרק א' - כללי

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת - גן - נר/נורית מס' ג/במ/204 במרחב תכנון מקומי הגלבוע.
2. המקום
מחוז : הצפון.
נפה : יזרעאל.
3. התשריט
התשריט המצורף יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
4. שטח התכנית
1,039 דונם בקירוב. ע"י מדידה גרפית.
5. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו עם אישורה, משנה בחלקה את תכנית גן-נר ג/במ/31. תכנית מתאר מחוזית 2, (תמ"מ 2) כל סתירה בין תכנית זאת ובין תכניות ישנו תהחלות על השטח - הוראות תכנית זאת הן שתקבענה.
6. חלוח
התכנית תחול על כל השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
7. גושים וחלקות
גוש : 20857 חלקות וחלקי חלקות : 1
גוש : 20855 חלקות וחלקי חלקות : 1,2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,17,19
גוש : 20919 חלקות וחלקי חלקות : 3,2,4
גוש : 20853 חלקות וחלקי חלקות : 4,2,1
גוש : 20929 חלקות וחלקי חלקות : 6,4
גוש : 20856 חלקות וחלקי חלקות : 2,3,4,5,6,7,46,47

8. מטרות התכנית

א. הקצאת שטח להרחבת הישוב גן-נר, ולמרכז אזורי והתווית הזיקה בניהם.

ב. חלוקת השטח לאיזורים לשימושים שונים בתחום התכנית.

ג. קביעת תנאים, הנחיות והוראות לבצוע התכנית.

ד. התווית רשת כבישים, דרכים וחניות.

ה. קביעת הוראות בניה באזורים השונים בהם מותרת הבניה.

9. חחילת ביצוע התכנית

א. בתום שלוש וחצי שנים מיום אישור התכנית - סיום כל התשתיות, פריצת כבישים, מים וביוב.

ב. בתוך שלוש וחצי שנים מיום אישור התכנית - סיום 25% מיסודות הבניה למגורים.

10. טבלת שטחים

א. הרחבת גן-נר

ת א ו ר ה ש ט ח	השטח בד'	%
מגורים א'	155	14.9
מגורים ב'	15	1.5
דרכים קיימות או מאושרות	10	1.0
דרכים חדשות	157	15.1
שטח לבניני ציבור	173	16.6
שטח ציבורי פתוח	41	3.9
שטח למורדות ויעור	467	45.0
שכילים	9	0.9
שטח למרכז אזרחי	12	1.1
ס ה" כ	1039	100.0%

11. מסמכי התכנית

11.1 חשריט בק.מ. 1:2500.

11.2 תקנון.

12. יוזמי התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה הגלבווע מועצה איזורית גלבווע

ד.נ. גלבווע 19134, טל: 06-533237, פקס: 06-531777.

13. עורך התכנית

עוזי גורדון - אדריכל ובונה ערים, טל: 04-360495 פקס: 04-375187

14. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

15. סימונים בתשריט

סימון בתשריט

כתום

תכלת

אדום עם פסים אלכסוניים בירוק

חום

אדום

ירוק מותחם ירוק

כתום עם פסים אלכסוניים בחום כהה

צבע התשריט ועליו פסים אלכסוניים

בירוק

חום תחום בקו' חום.

ירוק

קו כחול

קו כחול מרוסק

ספרה ברבע העליון של העגול

ספרה ברבעים הימיני והשמאלי של העגול

ספרה ברבע התחתון של העגול

קו משולב במשולשים שחורים משני צדיו

לסירוגין.

שטח מטויט בקוים מלאים אלכסוניים.

פרוט הסימון

א. מגורים א'

ב. מגורים ב'

ג. דרך הולכי רגל

ד. דרך קיימת ומאושרת

ה. דרך מוצעת וחניה

ו. שטח מורדות ויעור

ז. מרכז שכונתי

ח. שטח חקלאי

ט. מרכז אזורי (מבני ציבור)

י. שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ)

יא. גבול תכנית

יב. גבול תכנית מאושרת

יג. מס' דרך

יד. קו בנין מינימלי

טו. רוחב הדרך

טז. גבול גוש

יז. כביש לכיטול

פרק ב' - רשימת תכליות

- 16.0 רשימת תכליות בשטח גן-נר/נורית
- 16.1 מגורים א' - ישמש להקמת מבני מגורים חד או דו קומתיים צמודי קרקע.
פתוח מגרשי המגורים יעשה באופן שתשמר אחידות באופי הרחובות והמעברים ע"י שימוש בחומרי גמר אחידים לקירות תומכים, גדרות ומסדים כפי שיוגדרו בהנחיות הבניה.
- 16.2 מגורים ב' - ישמש להקמת מבני מגורים של 6 יח' לרוגם משטח המגרש נטו. גובה הבנין לא יעלה על 9.5 מ' מדוד מקו קרקע טבעית. פתוח המגרשים יעשה באופן שתשמר אחידות באופי הרחובות והמעברים ע"י שימוש בחומרי גמר אחידים לקירות תומכים, גדרות ומסדים כפי שיוגדרו בהנחיות הבניה.
- 16.3 מבני ציבור
ישמש מרכז אזורי ויכלול פונקציות כגון: מבני חינוך ומתקני ספורט, בריכת שחיה, מוסדות בריאות, מוזאונים, אודטוריום, מוסדות דת, מבנה מועצה, בתי אבות, אולמות ארועים, מלונאות ומסחר המשרת פונקציות אלו. הגשת בקשה להיתר בניה תחייב הגשת חכניות בינוי ואישורן ע"י הועדה המקומית.
- 16.4 מרכז שכונתי
ישמש לבניני צבור כגון: משרדים, חנויות, הגשת בקשה להיתר בניה במגרש זה תחייב הכנת חכניות בינוי ואישורן ע"י הועדה המקומית. תוכנית בינוי זו תגדיר את חלוקת המבנים במגרש.
- 16.5 ציבורי פתוח - ישמש לצרכי גינון, מעברים, מגרשי משחקים וספורט לצרכי רשות הרבים. לא תותר בו כל בניה פרט למבני עזר לפעילות ספורטיבית, שרותים, מלתחות, קיוסק. תותר בו חניה לצרכי הפעילות הנ"ל בלבד. תותר בו הקמת מתקנים הנדסיים כגון: חדרי טרנספורמציה ובריכות מים, באישור הועדה המקומית.
- 16.6 דרכים - ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל בהתאם לסימון.

- 16.7 מורדות ויעור - שטח המיועד ליעור וגינן בלבד. לא תותר בו כל בניה מכל סוג שהוא. יותר בו מעבר מערכות ושכילים להולכי רגל.
השטח יותר למחנאות ופיקניק, רק באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 16.8 שכילים - ישמשו לתנועת הולכי רגל בלבד ולמעבר חשתיות, צנרת ביוב, מים, חשמל, טלפון ותקשורת.
- 16.9 החניה בכל שטח התכנית תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) - 1983.

פרק ג' - הוראות בניה

ג - 1 טבלת איזורים ומגבלות - בשטח גן-נר/נורית

הערות	כיסוי שטח %	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי			קווי בניין			מס' יחידות מכסימלי במגרש	גודל מגרש מינמלי במ"ר	שם האזור ושמושים עיקריים
		מס' קומות	מס' כמטרים	סה"כ	שטחי שרוח	שמושים עיקריים	קדמי	אחורי	צדדי			
הוראות מפורטות פרק ב' סעיף 1א	30%	9.5 מ' מקרקע טבעית	2	72%	12%	30% משטח המגרש בכל קומה	5	5	3	2	500	מגורים א' מגושים 1-296
		9.5 מקרקע טבעית		92%	12%	80%	5	5	3	6 יח' לד'	1000	מגורים ב'
מחייב הגשת תכנית בינוי לאישור ועדה מקומית	50%	גובה המבנים יקבע על סמך תכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית	3	140%	20%	40% בכל קומה	5	5	3	---	---	מרכז אזורי עירוני
מחייב הכנת תכנית בינוי לאישור ועדה מקומית	50%	לא יותר מ-12 מ' מקרקע טבעית	3	140%	20%	40% בכל קומה	5	5	3	---	---	מרכז אזורי
כל בניה בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר בהוראות אלה												ציבורי פתוח

שטח ציבורי פתוח. יותרו הקמת מתקני ספורט פתוחים, מגרשי משחקים. תותר הקמת מתקנים הנדסיים כגון חדרי טרגספורמציה ומתקני מים וכו' ששטח כל מבנה לא עולה על 30 מ"ר ושטחם הכולל לא יותר מ-100 מ"ר.

(1) קו בנין בין שתי יחידות מגורים במגרש אחד יכול להיות - 0.

(2) מותרת בניית מתקנים הנדסיים ובטחוניים בכל שטח התכנות באישור הגורמים המוסמכים והועדה המקומית.

פרק ד - תקנות כלליות לבניה בשטח גן-נר/נורית

1. שימוש בקרקע ובנינים
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 הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור - כפי שנורשמו בטבלת איזורים והגבלות.
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.
3. רישום שטחים ציבוריים
השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם הרשות.
4. היטל השבחה
הועדה המקומית לבניה תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 296/א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).
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.
6. מקלטים/ממ"ד
לא יוצא רשיון בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט ו/או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט ו/או הממ"ד בוצע עפ"י תקנות הג"א.
7. בניה בקרבת קרוי חשמל
א. לא יוקמו בנינים 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 בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו אלא אחרי קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

8. מבני עזר במרווחים

א. לא תותר הקמת בנינים עזר במרווחים שבין המבנה לגבולות המגרש אלא כמסגרת קווי הבנין המאושרים, לבד מחניות מקורות משולבות בקירות הפיתוח, פירים לתנועה ורטיקלית, אדניות ופרגולות, על פי תכנית מאושרת ע"י הועדה לבנין ערים המקומית.

ב. תותר הקמת מבני עזר בשטחי שרות בשטח של 35 מ"ר (מחסן 20 מ"ר, חניה 15 מ"ר) לכל יח' המגורים. גובהו לא יעלה על 2.5 מ"ר מקרקע טבעית. מבנה עזר זה יכול להצמד לקו מגרש צדדי (קו בנין 0) בהוראת תש"ן.

9. שירותים

א. מים - מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של מקורות.

ב. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צינורות וכלים סיניטריים להרחקת מי השפכים והדלוחין, ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של הרשות.

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

ד. חשמל ותקשורת טל"כ - מערכות החשמל והתקשורת. טל"כ בהתאם לקביעת הרשויות המוסמכות. מותרת בניית מתקני חשמל ותקשורת בכל שטח התכנית.

11. חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, על פי דרישות הועדה המקומית, 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. תחנות טרנספורמציה

לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה, לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת חשמל לישראל.

13. עבודות פיתוח

א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו על פי תכנית מאושרת בוועדה המקומית ולשביעות רצונו של מהנדס הרשות. לא תנתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו העבודות.

ב. חתימות

בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

יזום התכנית : ועדה מקומית לתכנון ובניה גלכוע

עורך התכנית : עוזי גורדון אדריכל ומחכנן ערים

עוזי גורדון - אדריכל
גולומב 25, חיפה
טל. 360495
פקס. 375187

אישורי הועדות:
