

2 - 3618

1014100 (ת.ר.ט)

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965**  
**הועדה המקומית לתכנון ולבניה**  
**מעלה הגליל**

תכנית מס' 11149/ג  
 הועדה המקומית בשיבתה מס' 1199  
 מיום 7.2.99 ההליטה להמליץ  
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיני

יושב ראש הועדה [Signature]  
 מנהל הועדה [Signature]

מחוז הצפון

נפה: עכו

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל  
 תחום שיפוט מוניציפלי: מעלה יוסף

[Handwritten mark]

תכנית מס' 11149/ג  
 תאריך 21.6.2000

תכנית מס' ג/ 11149

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מעלה הגליל  
 מס' 11149/ג  
 תאריך 21.2.00

[Signature]

שינוי יעוד קרקע למגורים, מבני משק ודרך

גודן

- אוגוסט 1998
- יולי 1999
- ספטמבר 1999
- נובמבר 1999
- מרץ 2000

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

פרק א' - התכנית

1. המקום: גורן. נ.צ. 172.650/273.250.
2. שם וחלות התכנית: תכנית מס' ג/11149 - שינוי יעוד קרקע למגורים. מבני משק ודרך בגורן, אשר תחול על כל השטח הכלול בגבולות הקו הכחול המלא כמסומן בתשריט.
3. השטח הכלול בתכנית: גוש 18615 ח"ח 25,14,12.
4. מסמכי התכנית: תשריט בקנ"מ 1:1250 ותקנון בן 7 עמודים המהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.
5. שטח התכנית: כ- 9.676 דונם, מדוד גרפית.
6. יוזמי התכנית: מושב גורן, עבור עמוס כהן. ד.נ. גליל מערבי. 22850. טלפון: 04/9806154.
7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון. ק.ה.מ.מ.ש.ל.ה.נ.צ.ר.ת. עילית. טל': 06/6558211.
8. עורכי התכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.
9. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי למגורים, שטח למבני משק ודרך. ב. קביעת הוראות בניה והנחיות לפיתוח תשתיות.
10. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה להוראות תכנית מס' ג/6540 המאושרת בשטחים למבני משק וגובלת עם תכניות מס' ג/1804 ו-ג/8863 המאושרות.
11. מס' יח"ד מוצעות: 2.

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

פרק ג' - רשימת תכליות ושימושים

1. תכליות ושימושים: לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. איזור מגורים: איזור זה נועד להקמת מבני מגורים, חניות רכב מקורות, מחסנים וחמש יחידות לאירוח כפרי. שטחם של חניות רכב מקורות, מחסנים ומקלטים או ממ"דים ייחשבו כשטחי שירות. עיצובן האדריכלי וחומרי הבניה של היחידות לאירוח כפרי ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני המגורים. שטחה של כל יחידת אירוח יהיה בין 20 ל-40 מ"ר ברוטו. פתרון החניה של יחידות האירוח ינתן בתוך מגרש המגורים. יחידות האירוח תתחברנה למערכות המים והביוב של יחידות המגורים שבמגרש. שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים ביעוד מגורים לשימושים עקריים. יחידות האירוח תעמודנה בקוי הבנין והגובה שנקבע לאיזור מגורים בתכנית זו. יחידות האירוח יבנו בהתאם לקריטריונים של משרד התיירות.
3. שטח למבני משק וחקלאי: שטח זה נועד להקמת מבני משק, אחסנת כלים ובעלי חיים וגידולים מוגנים, בהתאם להוראות תכנית ג/6540 קביעת הוראות למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים במחוז הצפון.
4. דרך: שטח זה נועד לכבישים, מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נטיעות ציבוריות ולהנחת תשתיות הנדסיות. אסורה כל בניה.

פרק ד' חלוקת השטחים הכלולים במגבולות התכנית וסיומנם בתשריט

שם האזור	סיומו בתשריט	שטח קריים ב'ד'	שטח קריים ב'-%	שטח מוצע ב'ד'	שטח מוצע ב'-%
אזור מגורים	בתום	-	-	1.575	16.28
שטח חקלאי	פסים ירוקים באלקטון	9.676	100.00	2.580	26.67
שטח למבני משק	פסים ירוקים באלקטון על דקת בתום	-	-	3.773	38.99
זור מוצעת	אדום	-	-	1.748	18.06
סה"כ	-	9.676	100.00	9.676	100.00

גבול התכנית המוצעת - קו כחול מלא  
 גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו  
 גבול גוש - קו שחור עם משולשים הפוכים  
 גבול חלקה - קו ירוק מלא  
 מספר חלקה - מספר ירוק בתוך עיגול ירוק  
 גבול מגרש - קו שחור מלא  
 מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול שחור  
 גבול יער על פי תמ"א 22 - קו ירוק מקווקו (בתרשימים הסכיבה)  
 מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה  
 קרי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה  
 רומב חדר - ברבע התחתון של הרוזטה

פרק ה' - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון וההגנה וחיישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992.

שם האזור - שטחים עמקיים	גודל מגרש מיני' בד'	קרי בניה במ' צדדי	אחורי	קדמי	בין מבנים	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שימושים עקריים	שטחי שירות	תכנית קרקע	סה"כ	מס' קומות	גובה בניה מקסי'	מס' יחיד במגרש סה"כ	הערות
מגורים	1.5	*3	3	5	4	31%	**	25%	6%	22%	31%	2	8.5	2	***
תקלאי	0.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	****
מבני משק	1.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	****
דרך	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*****

\* לחירות מקורות ומחסנים יותר קו בין צדדי= מס' בתנאי שתהיה הסכמה בין שני בעלי המגרשים הסמוכים, שלא ייפתחו פתחים בקיר המשותף ושהגב יתנתק לריצוף המגרש שעליו הם עומדים.  
 \*\* הועדה המקומית ושארית לאשר העבודות אחוזי בניה מומעל למפלס הכניסה אל מותרות למפלס הכניסה ונחנאי שלא יעברו את הסה"כ המותר.  
 \*\*\* זכויות הבניה הם למגרש (ולא ליחיד).  
 \*\*\*\* זכויות והגבלות בניה יהיו על פי תכנית ג/6540.  
 \*\*\*\*\* אמורה כל בניה.

פרק ו' - שונות

1. מערכות תשתית: הועדה המקומית רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוח, הביוב והתיעול.
2. ניקוח: הועדה המקומית רשאית להורות כתנאי למתן היתרי בניה, שיובטח הניקוח של אותה קרקע עליה מוגשת בקשה להיתר בנית בית או סלילת דרך, וכל זה לשביעות רצונן של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר. הבטחת ניקוח השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוח. על היזם להסדיר את נושא הניקוח כתנאי להוצאת היתר בניה.
3. ביוב: היתרי בניה יותנו בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
4. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
5. סילוק אשפה: האשפה תסולק לאתרים מאושרים בלבד ובתאום עם המועצה האזורית. סילוק הפסדים ממבני המשק תעשה באישור המשרד לאיכות הסביבה והמועצה האזורית, כתנאי להוצאת היתר בניה.
6. מקלטים: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן המקלט או הממ"ד בוצעו עפ"י כל התקנים ובהנחיית הג"א.
7. סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, וכמוכן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה כאמור אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.
8. נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה המקומית, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.
9. הפקעות: השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וירשמו על שם המועצה האזורית מעלה יוסף.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
בקו מתח, עליון עד 110 ק"ו	8 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

11. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

12. חלוקה: א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.

- ב. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.
- ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. על יזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

13. היזדונטים: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע היזדונטים לכיבוי אש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

14. חניה: החניה תהיה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983, על עידכוניהן מעת לעת ובתחום המגרש.

15. עיצוב ארכיטקטוני והשתלבות בנוף:

- גימור הגגות והחיתות של מבני המשק יהיה בצבע מט (לא מבריק) ע"מ למנוע סינוור.
- בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.
- ייעושה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך.
- בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.
- במסגרת הבקשות להיתר בניה יוצע פתרון אדריכלי שימנע הפיכתם למפגע חזותי של מתקנים לתליית כביסה, מערכות סולריות לחימום מים ומערכות למיזוג האוויר.
- רמת הגימור של חניות רכב מקורות ומחסנים תהיה דומה לזו של מבני המגורים.

דיאמנט ברגר  
אדריכלות ובינוי ערים

גורן  
מחשב עובדים להתישבות  
חקלאות עמקופית בע"מ  
טל. 04-9806154

חתימת עורכי התכנית

חתימת היזם  
דשייתת התכנון היישובית  
החתימה הינה לגרמי התכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות  
ליוזם התכנית או זכא בעד ענין אחר בטעם התכנית כל עוד לא  
הודעה בטעם ונרתם ענין הסכם מתאריך בוטו יאין הקוויטתו י  
בוטו ש התכנית כל בעד זכות בטעם הודון יאין כל רשות יישובית  
כלו כל חותם ועפ"י כל דין.  
לפיין הסר סנס יוצרר בוד בו אם בטעם או ייעשה על ידיו הסכם  
בנין השטח הכלול בתכניתו אין בחתימתו על התכנית הכרה או  
הודאה בקיום הסכם האמור או ייתור על זכותו להטילו ביד  
הפרתו ע"י ניי שרכש יאיתו על פיי זכויות כלשהן בטעם י או על  
יכות אחרת העומדת לו ניכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין עבן  
זנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

16.5100 חתימת בעל הקרקע  
מחוז הנגב