

18

2-3904

מחוז הצפון
נפח יזרעאל

מרחב תכנון מקומי הגלבוע
תחום שיפוט מוניציפאלי - מועצה אזורית גלבוע
ישוב: גן-נר

תכנית מפורטת מס' ג' 10622/ג'

"גן-נר שינוי יעוד מאזור מבני ציבור לאזור מגורים"
(160 יח"ד במקום 90 יח"ד מאושרות בג/במ/204)

שינוי לתכנית מתאר גן-נר ג/במ/31

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג' במ/204 "גן-נר נורית"

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

אישור תכנית מס. 10622/ג'

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 30.5.99 לאשר את החכנית.

נר"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תוכנית מס' 10622/ג'

הודעה על אישור תכנית מס. 10622/ג'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

מחוז : הצפון
 ישוב : גן-נר
 מרחב תכנון מקומי : גלבוע

שם התכנית : תכנית מפורטת מס' ג/10622
 "גן-נר - שינוי יעוד מאזור למבני ציבור לאזור מגורים"

היזם : משרד השיכון - המנהל לבניה כפרית
 רח' יפו 121 חיפה - מיקוד 35414
 טל' 8515983 - 04
 פקס 8521733 - 04

בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
 קרית הממשלה נצרת עילית
 ת.ד. 580 - נצרת 17105
 טל' 6558211 - 06

עורך התכנית : עוזי גורדון בע"מ - אדריכל
 רח' גולומב 25 - חיפה 33391
 טל' 8360495 - 04
 פקס 8375187 - 04

נתוני התכניתפרק 11.1 שם ותכולה

א. תכנית זו תקרא: תכנית מס' ג/10622 "גן-נר - שינוי יעוד מאזור מבני ציבור לאזור מגורים" 160 יח"ד במקום 90 יח"ד מאושרות בג/במ/204 המהווה שינוי לתכנית מתאר מאושרת גן-נר ג/במ/31 ולתכנית מפורטת מאושרת ג/במ/204.

ב. התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו, התשריט ערוך בקני"מ 1:1250.

ג. מסמכי התכנית:

1. תשריט קני"מ 1:1250.
2. תקנון הכולל 13 עמודים.
3. תכנית בינוי מדגימה ומנחה.

1.2 יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המפורטות להלן:

תכנית מס'	שם תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך מתן תוקף
ג/במ/31	תכנית מתאר גן-נר		
ג/במ/204	תכנית מפורטת		

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות הנ"ל ייקבע האמור בתכנית זו.

1.3 מקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחלק הדרומי של איזור ההרחבה הצפונית של גן-נר לפי ג/במ/204.

1.4 שטח התכנית

א. שטח התכנית כ - 143.03 דונם (מדוד גרפי).

1.5 גושים וחלקות

גוש 20855 חלקי חלקות: 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 19
גוש 20857 חלקי חלקות: 1

- 1.6 גבולות התכנית
- א. גבולות התכנית עפ"י הקו הכחול המסומן ע"ג התשריט.
 ב. אתרים הגובלים בתחום התכנית.
 מצפון מזרח ומערב - שכונה צפונית חדשה של גן-נר לפי ג/במ/204.
 מדרום - אזור מרכז ישוב מתוכנן לפי ג/במ/204.
- 1.7 יזם התכנית
 משרד השיכון - המנהל לבניה כפרית.
- 1.8 בעלת הקרקע
 מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.9 עורך התכנית
 עוזי גורדון בע"מ - אדריכל
- 1.10 מטרת התכנית
- א. שינוי יעוד מאזור למוסדות ציבור לאזור מגורים א' ו-ב'.
 ב. חלוקת השטח לאזורים ושימושים שונים בתחום התכנית.
 ג. התווית רשת כבישים.
 ד. קביעת הוראות בניה באזורים השונים.
- 1.11 מקרא

גבול תוכנית	קו כחול עבה
גבול תוכנית מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
גבול גוש	קו משולב במשולשים שחורים
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רצוף
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מקוטע
מספר חלקה רשומה	מספר ירוק מוקף עיגול ירוק
מספר חלקה רשומה לביטול	מספר ירוק מוקף עיגול מקוטע
גבול מגרש מוצע	קו שחור
קו מגרש לביטול	קו שחור מקווקו
קו לחלוקת משנה למגרשים באזור מגורים ב'	קו שחור מקווקו מנוקד לסירוגין
מספר מגרש מוצע למגורים א' עבור מגרשים חד-משפחתיים	אות אנגלית A בתוספת מספר
מספר מגרש מוצע למגורים ב' עבור מגרשים דו-משפחתיים	אות אנגלית B בתוספת מספר
שטח למגורים א'	שטח צבוע כתום
שטח למגורים ב'	שטח צבוע תכלת
שטח למבני ציבור משולב במסחר	שטח צבוע פסים חום כהה ואפור לסירוגין

שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע ורוד
דרך להולכי רגל מוצעת	שטח צבוע ירוק ורוד לסירוגין
שטח למרכז אזרחי (במצב מאושר)	שטח צבוע בחום מטויט פסים חומים
דרך להולכי רגל לביטול	שטח צבוע בצבע היעוד החדש מטויט קוים אדומים
שטח למבני ציבוה (במצב מאושר)	שטח צבוע חום מותחם חום כהה
שטח למרכז אזרחי (במצב מאושר)	שטח צבוע בחום מטויט פסים חומים
קו בנין	קו אדום מקווקו
מספר דרך	מספר ברביע עליון של העגול
מרווח קדמי מדרך	מספר ברביע שמאלי וימני של העיגול
רוחב דרך	מספר ברביע תחתון של העיגול

1.12 שמושי קרקע
לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית, לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

- 1.13 רשימת תכליות
- 1.13.1 שטח למגורים א' - מיועד להקמת מבני מגורים צמודי קרקע על מגרשים בגודל של מעל 500 מ"ר - לא תותר במגרשים חלוקת משנה.
- 1.13.2 שטח למגורים ב' - מיועד להקמת מבני מגורים דו-משפחתיים על מגרשים בגודל של עד 500 מ"ר עם חלוקת משנה.
- 1.13.3 שטח למבני ציבור - ישמש להקמת מבני ציבור ומסחר שכונתיים כגון: מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, ופונקציות מסחריות.
- 1.13.4 שטח ציבורי פתוח - ישמש למשטחי גינון, ריהוט רחוב, מעבר מערכות תשתית, מתקנים הנדסיים ומגרשי משחקים.
- 1.13.5 דרכים - ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניה.

1.14 טבלת שטחים ויעודים במצב מוצע

מצב מוצע		מצב מאושר		ה ש ט ח
אחוז משטח התוכנית	סה"כ שטח דונם	אחוז משטח התוכנית	סה"כ שטח (דונם)	
12.33%	17.64 ✓	-	-	מגורים א'
22.67%	32.42 ✓	10.27%	14.69	מגורים ב'
-	-	8.42%	12.03	שטח למרכז אזרחי
1.94%	2.78 ✓	41.80%	59.79	שטח למבני ציבור משולב במסחר
28.54%	40.82 ✓	13.16%	18.83	שטח ציבורי פתוח
22.42%	32.07	22.42%	32.07	דרך מאושרת
11.68%	16.70	-	-	דרך מוצעת
0.42%	0.60 ✓	3.93%	5.62	שביל להולכי רגל
100%	143.03	100%	143.03	סה"כ

הערה: השטחים נמדדו גרפית.

פרק 2 - הוראות בניה

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

2.1 זכויות בניה לפי תכנית מוצעת

סה"כ יחיד מקד' במגרש	סה"כ יחיד במגרש	גובה בנין		מס' קומות		מס' סל"ב						מס' יחיד		שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינומלי (במ"ר) לוח"ד	מס' מגרש		
		מס' יחיד	מס' קומות	קרקע	סה"כ	שטחי שרות במ"ר/ %	שימוש עיקרי במ"ר/ %	מתוח מפלס הכניסה התחתון ביותר	מעל מפלס	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ				סה"כ	סה"כ
30 יחיד	64	51	62	60%	360 מ"ר	60 מ"ר	300 מ"ר	-	360 מ"ר	75%	15%	60%	75%	70	71	72	500 מ"ר	AI-A43
130 יחיד		9.5	2	60%	360 מ"ר	110 מ"ר	260 מ"ר	-	370 מ"ר	75%	50%	50%	75%	5	4	2.5	500 מ"ר	AI-A43
		9.5	2	50%	370 מ"ר	110 מ"ר	260 מ"ר	-	370 מ"ר	75%	50%	50%	75%	5	4	2.5	490 מ"ר	B1-B65
בהתאם לתכניות בינוי באישור הועדה המקומית		9.5	2	60%	360 מ"ר	110 מ"ר	260 מ"ר	-	370 מ"ר	75%	15%	60%	75%	5	0	3	900 מ"ר	א - ב

הערה: בסמכות הועדה המקומית במסגרת היתרי הבניה לאשר העברת שטחים ממפלסים מעל הכניסה אל מפלסים מתחת לכניסה ובלבד שסה"כ השטח יישמר.

- 2.2 מספר קומות באזור מגורים ב' תותר בניית גלריה בנוסף ל- 2 הקומות המותרות ובלבד שגובה הבניינים יישמר.
- 2.3 גובה הבנין גובה הבנין יימדד מקרקע טבעית עד קצה רכס'גג רעפים או מעקה גג בבנין שטוח או הגבוה מבין שניהם.
- 2.4 קווי בנין קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט וכפי שמופיע בסעיף 2.1. יותר ק.ב. 0 לחניה פרטית במרווח קדמי. קו בנין בין שתי יחיד על מגרש מגורים ב' יהיה אפס.
- 2.5 שטחי שרות השטחים שיחושבו שטחי שרות יהיו על פי האמור בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992).
- 2.6 שטח ציבורי פתוח א. בשטח הציבור הפתוח תותר הקמת מגרשי משחקים למתקני ספורט פתוחים. לא תותר כל בניה למעט מבנים למתקנים הנדסיים כגון חדרי טרפו, חדרי תקשורות ומתקני מים, ביוב או ניקוז.
- 2.7 גגות גגות המבנים יהיו משופעים ויחופו ברעפים. באזור מגורים ב' - באזור מגורים א' - תותר בניית גגות שטוחים בשטח של עד 50% משטח הגג. גג שטוח יטופל כחזית חמישית. 50% לפחות משטח הגג יהיה משופע ויחופה ברעפים.
- 2.8 חניה החניה תהיה לפחות לפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה ותכלול כולה בתחום המגרש. תותר בניית חניה על קו מגרש קדמי (קו בנין אפס) כך שתשולב בפתרון הפיתוח הכללי של המגרש.
- 2.9 היטל השבחה היטל השבחה ייגבה כחוק.
- 2.10 הפקעות לצורכי ציבור שטחים לצורכי ציבור בהגדרתם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו כחוק ויירשמו עפ"י סעיף 26 א' לחוק.

2.11 איחוד וחלוקה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו - בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בכל סיווג אחיד המותחם ע"י קו, רחובות וגבולות מגרשים מוצעים כמתואר בתשריט.
- ג. יש לבצע תשריט איחוד וחלוקה ולהגישו לרישום בלשכת המקרקעין.
- ד. במגרשים באזור מגורים ב' תותר חלוקת משנה.

2.12 תוכנית פיתוח

- א. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים למגורים א' - תהיה הגשת תכנית פיתוח כללית לאישור הועדה המקומית הכוללת את כל המגרשים למגורים א' שבתחום התכנית.
- ב. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים למגורים ב' - תהיה הגשת תכנית פיתוח כללית לאישור הועדה המקומית הכוללת את כל המגרשים למגורים ב' בתחום התכנית.
- ג. תכניות הפיתוח כפי שמוגדרת בסעיפים א ו-ב לעיל תכלולנה:
פתרון חניה, ניקוז, פירוט קירות תומכים ומסלעות, שבילים, גדרות, מיקום בלוני גז והסתרתם, מתקני תלית כביסה והסתרתם, מוני מים, ארונות חשמל ובזק ותשתיות נדרשות אחרות.

תשתיותפרק 33.1 חשמל3.1.1 תחנת טרנספורמציה

תחנת טרנספורמציה תוקם בשטח ציבורי פתוח. על בעלי התכנית להקצות את הנדרש לתחנת טרנספורמציה בהמשך ובתנאים שייקבעו על-ידי חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

3.1.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.0 מטר	ברשת מתח נמוך
5.0 מטר	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8.0 מטר	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10.0 מטר	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3.1.3 חפירה, חציבה, כריה, בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל

א. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידניים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:
 כבל חשמל תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) 2.5 מטר.
 עמודי חשמל במתח נמוך 2.5 מטר.
 עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו 10.0 מטר.

ב. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:
 כבל חשמל תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) 10.0 מטר.
 עמודי חשמל במתח נמוך 5.0 מטר.
 עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו 5.0 מטר.
 עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו 10.0 מטר.

3.1.4 גובה סופי של כביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ- 6.0 מטר.

3.1.5 תחנות טרנספורמציה

א. לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו. שטח המבנים עבור תחנות הטרפו יהיה בהספק וגודל שייקבע ע"י חברת חשמל.

3.2 תשתיות

3.2.1 ניקוז מי גשם

ניקוז מי הגשם יהיה אל מערכת הניקוז של המועצה האזורית. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

3.2.2 אספקת מים

אספקת המים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של מקורות, ובאישור משרד הבריאות.

3.2.3 ביוב

תנאי לקבלת היתרי בנייה - חיבור בפועל של קו המאסף למתקן הקצה והפעלת משאבת הסניקה.

3.2.4 קוי טלפון וטלויזיה בכבלים
קוי טלפון, טלויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החבורים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

3.2.5 הידרנטים
על מבקשי היתר הבניה להתקין בתחומי החלקות/הבנינים והדרכים הידרנטים לכבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

3.2.6 פחי אשפה
יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות והנחיות מחלקת התברואה של המועצה ובתאום מהנדס המועצה האזורית.

חתימות

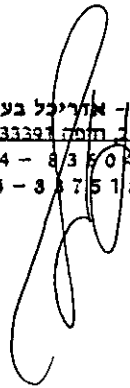

א. סקה
מנהל אגף תכנון וביצוע

יוזם התכנית:

משרד השיכון - המנהל לבניה כפרית
טל': 04-8515983 פקס: 04-8521733
רח' יפו 121 - חיפה

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
טל': 04-8355410 פקס: 04-8625220
דרך העצמאות 13 - חיפה



עוזי גורדון - אדריכל בע"מ
ג'ולומב 25 חיפה 33391
טל. 04-8360495
פקס. 04-8375187

עורך התכנית:

עוזי גורדון בע"מ, אדריכל ומתכנן ערים
טל': 04-8360495 פקס: 04-8375187
רח' גולומב 25 - חיפה 33391