

19/5/02 ע"מ

2-4628

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

תכנית מס' 19/14/1  
 הועדה המקומית בשיבתה מס' 7/2000  
 מיום 24.9.02 החליטה להמליץ  
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל  
 וסגרת הועדה יושב ראש הועדה

-1-

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל  
 תחום שיפוט מוניציפלי: מעלה  
 שם ישוב: גורן

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

**1.1 שם התוכנית:**

תוכנית מפורטת מספר ג/ 12114 - שינוי יעוד קרקע עבור בית כנסת במושב גורן.

**1.2 מקום התוכנית:**

מושב גורן.

נ.צ. מרכזי מורח: 222.125 צפון: 773.500

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 19/14/1  
 ... עדה המחוזית לתכנון והבניה החליטה  
 ביום 20/3/02 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18615	-	24,23,22,12,5,4,3,2

**1.3 שטח התוכנית:**

שטח התכנית הינו כ-7.17 דונם, מדוד גרפית.

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מוקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 06/6453273 פקס: 06/6558211

**זום התוכנית:** מושב גורן. ד.ג. גליל מערבי. 22850. טלפון: 04/9806154

**מגיש התוכנית:** מושב גורן. ד.ג. גליל מערבי. 22850. טלפון: 04/9806154

**עורכי התוכנית:** דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559. מס' רשיון: -אדרי ריזה דיאמנט: 36648. -אדרי רוזי ברגר: 36069.

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית תואמת לתוכנית מס' ג/4908 המאושרת.

תכנית ממורטת: התוכנית גובלת עם תוכנית מס' ג/1804 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקניימ 1:250, 1:2500 - מסמך מחייב.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מעלה הגליל

2002-05-05 - 5

נתקבל

19/14/1

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

**תאריך**

הכנה: 08.00

עדכון 1: 05.01

עדכון 2: 4.02

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

שטח ישוב כפרי עי"י תמ"מ 2 - מסים כתומים באלכסון

שטח למבני ציבור - חום מותחם חום

דרך מוצעת - אדום

גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים

גבול חלקה - קו ירוק מלא

מספר חלקה - מספר ירוק

גבול מגרש - קו שחור מלא

מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול

גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו

גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא

מבנה להריטה - צהוב

מספר הדרך - ברבע העליון של הרזטה

קני בנין - ברבעים האמצעיים של הרזטה

דחב הדרך - ברבע התחתון של הרזטה

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים ב-%	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע ב-%
שטח ישוע כפרי	7.17	100.00	-	-
מבני עיבור	-	-	0.44	6.14
דד מתעור	-	-	6.73	93.86
סה"כ	7.17	100.00	7.17	100.00

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

לשנות את יעוד הקרקע עליה עומד מבנה בית הכנסת הישן משטח לישוב כפרי לשטח למבני ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע משטח לישוב כפרי לדרך ולשטח למבני ציבור.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

### 2.2.1 סוגים כמותיים עיקריים:

<u>יעוד הקרקע</u>	<u>סה"כ שטח עיקרי מתצע מ"ר</u>
שטח למבני ציבור	110

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 השימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

שטח למבני ציבור: נועד להקמת בית כנסת על מתקניו.

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינות. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וסככות צל בתחנות הסעת תלמידים.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

לא ינתנו חיתוי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכנונות ובחיתורים תשנ"ב-1992)**

שם האזור, שימוש שים עקרים	גודל מגרש מייני ברי	קנין בנין ברי	אחוזי	אחוזי בניה/ שטח מקסי	מעל למפלס בניה	מתחת למפלס בניה	שימוש- שים עקרים	שטחי שירות	תכנית קרקע	סה"כ	גובה בנין מקסי	תערוכת
מבני ציבור	0.4	3.0	3.0	4.0	30%	*	25%	5%	30%	30%	1	6.0
ד"ר	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**

תערוכות:

יתרות תעבורת אחוזי בניה מטעל למפלס הבניה אל מותחת למפלס הבניה באישור הועדה המקומית.  
\*\*אסורה כל בניה פרטי למצוין ברשימת החללות והשמושים. חיתורים יוצא על פי תכנית בנין שראשון ע"י הועדה המקומית.

**3.3 הוראות נוספות:**

**א. - הוראות והנחיות נוספות:**

**אופן ביצועה של התכנית:** כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל איזור תכנון שנבולתיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בניוי בנפרד.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, חנות קוי חשמל, מים, ביו, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

**נטיעת עצים ושמירתם:** הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר היה לאורכן של דוכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

**סילוק מפגעים:** הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם ונגובהם, כמו כן, 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 לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבוננו.

**שמירה על הנוף:** הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר היה לאורכן של דוכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

**ב. - תשתיות:**

**1. מים:**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**2. ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**3. ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מחנדיס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לכיון החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5 מ'.  
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.  
הערות: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מותח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ - 3 מ' מכבלים מותח עליון עד 160 ק"ו.  
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ - 0.5 מ' מכבלים מותח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. קווי חשמל, טלפון וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

**5. אשפה:**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות חיזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי ערדפי עפר לאתר מוסדר.

**ג. - הוראות כלליות**

**1. חלוקה:**

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

**2. המקעות:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נחלי מנהל מקרקעי ישראל.

**3. רישום:**

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

**4. מבנים קיימים:**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:  
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קו הבנין הקבועים בתוכנית זו.  
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מחוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**5. תנאים לביצוע התוכנית:** תנאי למתן חיתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**6. היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**7. חנייה:** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן חיתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**8. כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי החיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, ותחווה תנאי להוצאת חיתר בניה.

**9. סידורים לנכים:** קבלת חיתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

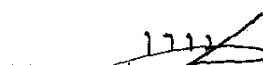
**10. מבנים להריסת:** הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

**פרק 4 - מימוש התוכנית**


**תקפות התוכנית:** לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**פרק 5 - חתימות**


**בעל הקרקע:**

  
מושב עובדים להתישבות  
קלאית שיתופית בע"מ

**יו"ם התוכנית:**

  
מושב עובדים להתישבות  
קלאית שיתופית בע"מ

**מגיש התוכנית:**

  
דיאמונט ברנר  
אדריכלות וליוני ערים

**עורך התוכנית:**