

26

איטור

1.12.02

תנין ב.ל.ל

2-4810

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מרום הגליל

תכנית מספר ג/10912 "אור הגנוז"

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון וחכניה חש"ח - 1965  
 אישור תכנית מס. ג/10912  
 ..ועדה המחוזית לתכנון ובנייה המליצה  
 ביום 12/12/02 לאשר את התכנית.  
 מנהלת האזור לתכנון ובנייה  
 מקומיות ומפורטות

הודעה על אישור תכנית מס. ג/10912  
 מודפסה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

תכנון: ב. לוי אדריכלים - כרמיאל. טלפקס 9887495 - 04

מחוז הצפון

תחום שיפוט ומרחב תכנון מקומי - מרום הגליל

תכנית מספר ג/10912 "אור הגנוז"  
תכנית המהווה שינוי לתכנית ג/במ/66 בתוקף

בעל הקרקע ומגיש התכנית : מנהל מקרקעי ישראל  
ת.ד. 580, נצרת עילית. טלפון 04-6558812  
פקס 04-6453273

המתכנן עורך התכנית : בני לוי - אדריכלים - כרמיאל  
ת.ד. 519 כרמיאל 21732. טלפקס 04-9887495

עדכונים :  
יולי 1998  
ספטמבר 1998  
ינואר 1999  
אוגוסט 1999  
אוקטובר 1999  
פברואר 2000  
יולי 2001

פרק א' - כללי

כללי

תכנית מס' ג/10912 "אור הגנוז" המהווה שינוי לתכנית מס' ג/במ/66 בתוקף.

1-א המקום

מחוז : הצפון.  
נפה : צפת  
ישוב : אור הגנוז.

2-א גושים וחלקות

14451	14452	13679	14453	גושים :
6	35,32,29,13	1,2	5	חלקי חלקות :

3-א שטח התכנית

441.492 דונם. (נמדד באופן גרפי ממוחשב) כולל 348 יחידות דיור מוצעות, מתוכן מאושרות בג/במ/66, 279 יחידות דיור. דהיינו תוספת של 69 יחידות דיור.

4-א שם ותחולה

תוכנית זו תקרא בשם תכנית מס' ג/10912 "אור הגנוז" להלן התכנית. התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5-א מסמכי התכנית

התכנית כוללת 14 דפים כתובים המהווים את התקנון.  
תשריט צבוע בק.מ. 1:1250.  
נספח תנועה ותחבורה וניקוז.  
תכנית אב לש.צ.פ.  
נספח חשמל ותקשורת.  
תכנית כללית למערכת מים וביוב.  
כל הנספחים מתייבים.

6-א יחס לתכניות אחרות

תכנית זו משנה תכנית מס' ג/במ/66 בתוקף.  
היא מפרטת את האזור שבתחומי הקו הכחול.  
במקרה של סתירה בין תכנית זאת לבין כל תכנית אחרת קודמת לתכנית זאת והמתייחסת לשטחים שבתחומי תכנית זאת, תהיה תכנית זאת עדיפה.

א-7 גבולות התכנית

הגבולות המסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

א-8 מטרת התוכנית

1. שינוי אופי הבינוי של היישוב כך שתהיה נגישות מוטורית לכל יחידות הדיור.
2. הוספת יחידות דיור מטיפוס "מגורים ב".
3. העברת אזור תעשייה מערבית לכביש הגישה והגדלתו.
4. ביטול שטח מרכז אזורי והגדלת שטחי הציבור.
5. הוספת כביש גישה לישוב.
6. ביטול השטח למבני ספורט לטובת שטח יער לטיפוח לפי תמ"א 22.
7. ביטול שטח פרטי פתוח משולב בתיירות לטובת שטח יער לטיפוח לפי תמ"א 22.

א-9 בעל הקרקע ומגיש התכנית

מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית.  
ת.ד. 580, נצרת עילית 17150. טלפון: 04-6558812, פקס: 04-6543273

א-10 המתכנן - עורך התכנית

ב.לוי אדריכלים - כרמיאל, רח' צ.ה.ל. 89/ב, ת.ד. 519 מיקוד 21732.  
טלפקס 04-9887495

א-11 יועצים

נוף - יעד אדריכלים - ד.ג. משגב, מושב יעד 20155. טלי 04-9902215, פקס 04-9909990  
כבישים - אמי מתום - ת.ד. 4579, חיפה 31044. טלי 04-8672957, פקס 04-8672268.  
חשמל - תל הנדסת חשמל - רח' ירושלים 22, חיפה 31092. טלפקס 04-8674836.  
מים וביוב - ת.ל.מ. - רח' היוזמה 3, טירת הכרמל 39032. טלי 04-8509595, פקס  
04-8509596.

פרק ב' - פרשנות

ב-1 הגדרות לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

לכל מונח המוזכר בתכנית זאת תהיה משמעות שנתנה למונח זה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, והתקנות על פיו שהן בתוקף, וכן התיקונים לחוק ולתקנות כפי שיכנסו לתקפם מזמן לזמן.

התשריט הצבוע בק.מ. 1:1250 מיועד לאתר את השטחים השונים על פי יעודם, לחלק את השטחים למגרשים ולמספרם, כך שכל מגרש משמש יחידת תכנון אחת שלמה. הנספח לעבודות פיתוח מיועד לפרט את האזורים לפיתוח ציבורי, צירי הולכי רגל, תצפיות לנוף וסוג הפיתוח הייעודי. הנספח לתחבורה יתאר את הכבישים עפ"י ההיררכיה שלהם ושיפועם, המדרכות ודרכי הניקוז. הנספח למערכות יתאר את תוואי המערכות הראשיות, מיקום שוחות, דרכי החיבור מהמערכות הראשיות אל המבנים הבודדים, מיקום ארונות סעף למים, טלפונים, תקשורת וחשמל, תאורת רחובות וצירי הולכי רגל. כל הנספחים מחייבים.

ביאור סימני התשריט

ב-3

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| א. קו מקווקו בשחור                              | גבול ת.מ.א. 22                       |
| ב. משבצות בצבע כתום                             | שטח יער לטיפוח.                      |
| ג. פסים ירוקים לסירוגין באלכסון                 | שטח חקלאי                            |
| ד. שטח צבוע פסים צהוב ירוק לסירוגין             | שטח פרטי פתוח משולב בתיירות.         |
| ה. שטח צבוע פסים צהוב כתום לסירוגין             | שטח לתיירות משולב בחורש טבעי.        |
| ו. שטח צבוע חום מותחם חום כהה                   | שטח למבני ציבור.                     |
| ז. שטח חום מותחם אפור כהה                       | שטח לקריית חינוך.                    |
| ח. שטח צבוע פסים אפור/חום                       | שטח למרכז אזרחי                      |
| ט. שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה                 | שטח למבני ספורט.                     |
| י. שטח צבוע חום בהיר                            | דרך קיימת/מאושרת.                    |
| יא. שטח צבוע אדום                               | דרך חדשה/מוצעת וחניות.               |
| יב. פס ירוק כהה                                 | דרך הולכי רגל משולבת בדרך רכב חירום. |
| יג. פסים אלכסוניים אדום/ירוק לסירוגין           | דרך משולבת.                          |
| יד. שטח ירוק                                    | שטח ציבורי פתוח.                     |
| טו. שטח צבוע סגול                               | שטח למלאכה.                          |
| טז. שטח צבוע כתום                               | שטח מגורים א'.                       |
| יז. שטח צבוע תכלת                               | שטח מגורים ב'.                       |
| יח. קווקו אדום על משטח צבוע                     | דרך לביטול.                          |
| יט. מצולע מנוקד בצבע אדום                       | מבנה קיים להריסה.                    |
| כ. ריבוע ובתוכו נקודה עבה בצבע שחור             | חדר שנאים.                           |
| כא. מצולע בצבע התכנית מנוקד בצבע שחור           | בנין קיים.                           |
| כב. קו כחול עבה                                 | גבול התוכנית המוצעת.                 |
| כג. קו כחול עבה מרוסק                           | גבול תכנית מאושרת.                   |
| כד. קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור          | גבול גוש רשום.                       |
| כה. קו ומספר בתוך עיגול בצבע ירוק               | גבול ומספר חלקה רשומה.               |
| כו. קו מקווקו ומספר בתוך עיגול בצבע ירוק מקווקו | גבול ומספר חלקה רשומה לביטול.        |
| כז. מספר בתוך מצולע                             | מגרש/חלקה מוצעת.                     |
| כח. עיגול מחולק לארבעה רבעים עם:                | מספר דרך.                            |
| ספרה ברבע העליון של העיגול                      | קו בנין, מרווח קדמי                  |
| ספרה ברבע הימני והשמאלי של העיגול               | מינימלי.                             |
| ספרה ברבע התחתון של העיגול                      | רוחב הדרך.                           |

מצב מוצע		מצב קיים		תאור השטח
שטח ב%	שטח בדונם	שטח ב%	שטח בדונם	
9.16	40.422	-	-	שטח יער לטיפוח (13)
-	-	3.60	15.874	שטח חקלאי
-	-	7.81	34.502	שטח פרטי פתוח משולב בתיירות(13)
5.32	23.496	4.80	21.146	שטח תיירות משולב בחורש טבעי (14)
5.03	22.227	1.76	7.750	שטח למבני ציבור (10,9,10-1)
7.10	31.365	7.32	32.383	שטח לקריית חינוך (11)
-	-	1.10	4.863	שטח מרכז אזרחי
3.68	16.226	12.18	53.756	שטח דרכים קיימות מאושרות
8.74	38.563	-	-	שטח דרכים חדשות וחנייה
0.61	2.699	9.33	41.194	שטח דרך הולכי רגל משולבת בדרך לרכב חירום
6.68	29.508	-	-	דרך משולבת
16.67	73.595	14.74	65.075	ש.צ.פ.
-	-	2.75	12.121	שטח למבני ספורט (12)
2.21	9.738	1.04	4.598	שטח למלאכה (15, 16)
29.04	128.208	33.57	148.230	שטח מגורים א' (245 יח' דיור)
5.76	25.445	-	-	שטח מגורים ב' (6B, 6C, 7A, 7B, 7C, 7D, 7E), 6A (103 יח' דיור)
100.00	441.492	100.00	441.492	סה"כ (348 יח' דיור)

	רשימת תכליות	1-ג
התכלית	הצבע בתשריט	האזור
שטח יער לטיפוח 50, לפי תמ"א 22.	משבצות כתומות	שטח יער לטיפוח
<p>ישמש כאתר נופש ותיירות בתוך החורש הקיים. לא תורשה עקירת עצים קיימים אלא באישור קק"ל.</p> <p>תותר הקמת מבנים לנופש, ביתני אירוח, רחבות פיקניק משולבים בתוך היער ומבלי לפגוע בו. הכל בכפוף להגדרות תמ"א 12 ומשרד התיירות.</p> <p>אחוז הבנייה המקסימלי לא יעלה על 40% מהשטח. כולל למבנים בני קומה אחת עד 3 קומות לאירוח ומבנים לשירותים ציבוריים.</p> <p>התנאי להיתר בניה במקום, הגשת תכנית בינוי כוללת לו.ב.ע מקומית.</p> <p>א. השטח מיועד לשימוש כמתואר לעיל בלבד. כל שימוש אחר יחשב סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה, התאמה לתקנים פיזיים לבניית יחידות אירוח של משרד התיירות.</p> <p>ג. מספר החדרים המקסימלי במגרש לא יעלה על 100.</p>	פסים כתום צהוב לסירוגין	שטח תיירות משולב בחורש טבעי
<p>ישמש למבנים בעלי אופי שרותי לצרכים של הציבור.</p> <p>תנאי להיתר בניה - תכנית בינוי מפורטת לכל המשבצת שתוגש לו.ב.ע המקומית.</p> <p><u>שימושים מותרים:</u></p> <p>שירותי תרבות, בריאות, חינוך, דת, משרדים שונים ומרכז קליטה.</p> <p>במגרש 1-10 תותר הקמת צרכניה לצרכים של הישוב.</p>	חום מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור
<p>ישמש להקמת קריית חינוך שתכלול בתי ספר, גני ילדים, ישיבות, כוללים עם פנימייה וכל מבני השירותים הדרושים, כולל מבני ספורט.</p> <p>הבניה לא תתנשא מעל 3 קומות, בחדך מקומי.</p> <p>תנאי להיתר בניה - תכנית בינוי מפורטת לכל המשבצת שתוגש לו.ב.ע המקומית.</p>	חום מותחם באפור כהה	שטח לקריית חינוך
<p>ישמשו כדרכי תנועה ולחניית מכוניות עם מערכות שרות תת קרקעיות מתחת המסעות והמדרכות.</p> <p>מפלס הכניסה לבניינים יותאם למפלס הכביש המתוכנן.</p>	אדום, חום	דרכים וחניות

<p>ישמש לתנועת הולכי רגל בשילוב פיתוח גנני. רוחב תוואי ההליכה והרכבו יאפשרו נסיעת רכב חירום לכשיידרש (אמבולנס, משטרה, כיבוי אש), וכן גישת רכב פרטי לדיירים שלאורך התוואי. לא תורשה חניה לאורך דרך זאת.</p>	<p>פס ירוק כהה</p>	<p>דרך הולכי רגל משולבת בדרך לרכב חירום.</p>
<p>ישמש כדרך לתנועה מוטורית משולבת בתנועת הולכי רגל, עם כל המגבלות הדרושות לאבטחת בטחון הולכי הרגל. החניה תותר רק במקומות שיסומנו ויועדו לכך.</p>	<p>פסים אלכסוניים אדום/ירוק לסירוגין</p>	<p>דרך משולבת</p>
<p>ישמש לצורכי גינון, פתוח, מעברים ומגרשי משחקים לצורכי רשות הרבים. לא תותר בו כל בניה פרט למתקני משחק או תחנת שנאים שמשולבים בפיתוח הגנני.</p>	<p>ירוק</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>ישמש להקמת מבנים לתעשייה זעירה עד 2 קומות. לא תורשה הקמת תעשייה שתהווה מטרד לסביבה (ריחות, רעש, גזים וכו'...) אלא תעשייה נקיה בעלת אופי שירותי, באישור המשרד לאיכות הסביבה. חצרות למבני המלאכה יגודרו בגדר דקורטיבית, ואטומה למבט לתוך החצר בגובה מינימום של 1.80 מ'.</p>	<p>סגול</p>	<p>שטח למלאכה</p>
<p>ישמש להקמת מבני מגורים, על מגרש מינימלי של 475 מ"ר לבית חד משפחתי, 720 מ"ר לבית דו משפחתי. אין לאפשר קומת עמודים או מסד פתוחה, גם לא לבניה עתידית במסגרת הבניה המותרת. החצר של הבניין, כולה או מקצתה, תוצמד למגורים. בכל מגרש, יש להגדיר שטחי חנייה לרכב פרטי כנדרש על פי התקן. ניתן להצמידם לגבול המגרש ולקרום בשילוב עם עבודות הפיתוח. יש לשלב בעיצוב הכללי של הבניין גגות רעפים בשטח של לפחות 30% משטחי הגגות. <u>שימושים מותרים:</u> מבנה מגורים חד או דו משפחתי צמוד קרקע, חד או דו קומתי.</p>	<p>כתום</p>	<p>מגורים א'</p>



ישמש להקמת מבני מגורים על מדרון, מדורג או טורי בשטח מגרש ובצפיפות לפי הטבלה בסעיף ה'. אין לאפשר קומת עמודים או מסד פתוחה, גם לא לבנייה עתידית במסגרת הבניה המותרת. החצר של הבניין, כולה או מקצתה, תוצמד למגורים. בכל מגרש, יש להגדיר שטחי חנייה כנדרש על פי התקן. כל מגרש המוגדר בתשריט, ישמש מקבץ מגורים בעל זהות אחידה. תהיה הגדרה ברורה של שטחים משותפים והשטחים הפרטיים.

יש לשלב בעיצוב הכללי של הבניין גגות רעפים בשטח של לפחות 30% משטחי הגגות.

שימושים מותרים:

בנין מגורים משותף מדורג או טורי ומותאם לטופוגרפיה.

לכל יחידת דיור צמודת קרקע תוצמד חצר. חתך הבניין בכל נקודה נתונה יוגבל ל-2 קומות בגובה.

הנחיות והגבלות בניה

2-ג

כל הבניינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש.

- א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של הבניינים כולל צביעה וסיווד המרפסות וחלקים מהחזית.
- ב. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב, על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ג. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות ופתחים אחרים ללא היתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ד. לא תותר התקנת דוד שמש לחמום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקן לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ה. לא יותקנו חוטי טלפון על קירות חיצוניים של הבניינים.
- ו. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ז. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מתקנים לתליית כביסה עם מסתורים.
- ח. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן חדר מכונות או כל ייצוב אחר ללא אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ט. מערכות קווי הטלפון החשמל והטלקומוניקציה, תהינה תת קרקעיות.
- י. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנייני המגורים.
- יא. בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי הגמר, ועבודות הפיתוח בגבולות המגרש.
- יב. הוצאת היתר בניה יותנה בתכנון גישות לנכים לפי התקנים, לכל חלקי הבנין הציבוריים.

1-ד שימוש בקרקע ובניינים

לא יינתן 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.

2-ד הפקעת שטחים ורישומם

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיפים 188, 189, בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעות לעניין. השטחים המופקעים ירשמו ע"ש הרשות.

3-ד היטל השבחה

הועדה המקומית לבניה תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196/א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).

4-ד כיבוי אש

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם כן אישרה הועדה המקומית לבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

5-ד מקלטים

לא יוצא רשיון בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט/מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המקלט/מרחב מוגן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

6-ד איחוד וחלוקה

בהתאם לסעיף 63 וסעיף 69 לחוק התכנון והבניה, תותר איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים בתנאי שלא יחול שינוי בייעוד המקורי שלהם ובתנאי שלא תהיה חריגה בזכויות ומגבלות המגרשים עפ"י הוראות תכנית זאת. הליך איחוד וחלוקה יעשה באמצעות תשריט ערוך בידי מודד מוסמך, אישור בעל הקרקע ואישור בועדה המקומית.

7-ד חריגה מהנחיות התכנית לגבי בניינים קיימים

המגרשים ששווקו לפני אישור תכנית זאת (מופיע עליהם מבנה קיים, ובסוגריים במרוסק ירוק, המספר הישן שלהם), יתכן ויחרגו מהנחיות תכנית זאת לגבי קווי בנין, גובה ועיצוב. הגדלה או הרחבה של המבנים הקיימים תיעשה אך ורק עפ"י הנחיות תכנית זאת.

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

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

#### הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

#### מבני עזר במרווחים

9-ד

לא תותר הקמת בנייני עזר במרווחים שבין המבנה לגבולות המגרש אלא במסגרת קווי הבניין המאושרים, לבד מחניות מקורות משולבות בקירות הפיתוח, מדרגות פיתוח לתנועה ורטיקלית, אדניות ופרגולות, על פי תכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית לבנין ערים. שטחי מבני העזר יכללו במסגרת % הבניה המותרים.

#### מדידת גובה מבנים

10-ד

גובה מבנה יימדד ממפלס פני קומת הכניסה הקובעת לבניין כאשר מפלס הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס פני הקרקע הטבעיים או החפורה במקום, במרכז המגרש, (הנמוכה מבין השתיים).

- א. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ביוב - תכנית הביוב של היישוב תהיה מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה, השלמת ביצוע תכניות מאושרות למתקן טיפול אזורי של המועצה ברמת דלתון. (התקנת ציוד והפעלה שוטפת של בריכות האזור). אישור בכתב מאת מהנדס המחוז במשרד הבריאות ישמש כהוכחה לביצוע התנאי.
- ג. פחי אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות והנחיות מחלקת התברואה של הרשות ובתיאום מחלקת מהנדס הרשות.
- ד. חשמל וטלפון - מערכות החשמל והטלפון תהיינה תת קרקעיות מתואמות עם הרשות המקומית.
- ה. השנאים יהיו בתוך מבנים משולבים בפיתוח במקום בתיאום ואישור חברת החשמל.
- ה. ניקוז - כל השטחים בגבולות התכנית יהיו מנוקזים על פי התקנים, בניקוז עילי או תת קרקעי, ויאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.
- ו. עתיקות - כל ממצא ארכיאולוגי בתחומי התכנית ידווח לרשות המוסמכת. עם גילוי הממצא. לא תבוצע כל פעולה אלא בהנחיה ובתיאום מלא עם רשות העתיקות, עפ"י חוק העתיקות.
- ז. קווי מערכות ציבוריים יוכלו לעבור במגרשים פרטיים בתחום רצועה של עד 1.00 מ' מגבול המגרש הפרטי.

חניה

12-ד

יש להקצות בגבולות המגרש שטחי חניה מתאימים, על פי דרישות מהנדס הרשות, אך לא פחות מתקן החניה שנקבע בחוק הליכי תכנון ובניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, וכל העדכונים שלו.

קירוי החניה יתאפשר במסגרת אחוזי הבניה המותרים שבטבלה ה'.

עיצוב קירוי החניה יותאם לעיצוב הבית ויוגש לאישור הועדה לבנין ערים במסגרת הבקשה להיתר.

חניה המעוצבת כחלק מקירות הפיתוח יכולה להיות בקווי בנין אפס.

מגרשי חניה ליותר מ-10 מכוניות יעוצבו בשילוב נטיעות של עצים ושיחים, קירוי חלקי, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לבניה, ע"מ למנוע היווצרות שטחי חניה חשופים גדולים.

במגרשים קיימים לפי ג/במ/66 תותר חניה מחוץ למגרש במגרשי החניה שיועדו לכך 21, 22, 33.

תחנות טרנספורמציה

13-ד

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

בניה ציבורית תשלב במסגרת המבנה תחנת טרנספורמציה כנדרש.

למבני המגורים יותר מיקום לתחנות טרנספורמציה בתחומי הש.צ.פ.ים.

<p>14-ד <u>עבודות פיתוח</u></p> <p>א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו על פי תכנית מאושרת בו.ב.ע. מקומית ולשביעות רצונו של מהנדס הרשות. לא תינתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו העבודות.</p> <p>ב. בשטחים הציבוריים יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה (ראה תכנית אב לש.צ.פ.) ובשימוש בחומרים דומים, תוך שמירת המשכיות עיצובית לאורך הציר. ביצוע עבודות הפיתוח בסמוך להשלמת עבודות בניה בשטח.</p> <p>ג. פינוי עודפי עפר לחיסול מפגעים יעשה בתאום עם מהנדס הרשות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית פיתוח.</p>	
<p>15-ד <u>שטחי חורש</u></p> <p>בשטחי החורש שבתחומי התכנית תותר עקירת עצים לצורכי ביצוע עבודות כבישים ובתחומי הבניינים שיוקמו. עקירת עצים באישור הו.ב.ע. המקומית וקק"ל.</p>	
<p>16-ד <u>הריסת מבנים</u></p> <p>מבנים קיימים המיועדים להריסה יכול שישמשו שימוש חורג עד להריסתם עפ"י פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>17-ד <u>שלביות כללי</u></p> <p>התכנית תוקם בשלבים עפ"י דרישות האכלוס. תהיה המשכיות בשלבי הפיתוח כך שכל שלב חדש יבנה בסמוך לשלבים הקודמים תוך ניצול כבישים ומערכות קיימות.</p>	
<p>18-ד <u>מרתפים</u></p> <p>תותר הקמת מרתפים לבניינים נשוא תכנית זאת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.20 מ' מעל מפלס הקרקע הטבעית במקום, או קרקע חפורה במרכז המגרש. (הנמוכה מבין השתיים). קומות המרתפים לא יחשבו במניין קומות הבניין המותרות או גובה הבניין. שטח המרתפים יחשב בשטח הבניין המותר אשר לא יחרוג מן המקסימום המותר לפי טבלה ה'. בסמכות הועדה המקומית להעביר % בניה מן הסך הכל המותר אל קומות מרתף.</p>	
<p>19-ד <u>שטחי בניה</u></p> <p>שטחי הבניה יהיו עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה. לא תהיה חריגה מסה"כ השטח או מהשטח המיועד לשימוש עיקרי. תותר העברת שטחים מעיקרי לשירות בתיאום עם הועדה המקומית, כל עוד אין חריגה בסך הכולל של השטח המותר. במגרש בעל שיפועים גדולים, יתוכנן מבנה מדורג מותאם לטופוגרפיה כך שמפלס קומות הקרקע בכל מקרה לא תעלה על 1.20 מ' ממפלס הקרקע הטבעית או החפורה במקום. (הנמוכה מבין השתיים).</p>	

צפיפות. יחיד למגרש. הערות.	גובה בניה מקסימלי מעל מפלס הכניסה *		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי					קווי בנין **			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	אזור או שימוש עיקרי	מס' מגרש		
	מספר קומות	גובה במטר	שטחי שרות	שימוש עיקרי	סה"כ	כסוי קרקע	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	ק	א				צ	
1	2	8	12	40	52	30	***	52	3/4/5	3	3	475	א	מגורים א	א
2	2	8	12	40	52	30	***	52	3/4/5	3	3	720	ב	מגורים א	ב
10	2	8	15	45	60	40	***	60	3	3	3	2585	6/A	מגורים ב	
20	2	8	15	45	60	40	***	60	3	3	3	4986	6/B	מגורים ב	
24	2	8	15	45	60	40	***	60	3	3	3	5869	6/C	מגורים ב	
12	2	8	15	45	60	40	***	60	5	3	3	2910	7/A	מגורים ב	
4	2	8	15	45	60	40	***	60	5	3	3	1147	7/B	מגורים ב	
16	2	8	15	45	60	40	***	60	5	3	3	3822	7/C	מגורים ב	
11	2	8	15	45	60	40	***	60	5	3	3	2732	7/D	מגורים ב	
5	2	8	15	45	60	40	***	60	5	3	3	1394	7/E	מגורים ב	
	3	12	10	30	40	40	***	40	4	5	5	6259	9	מבני ציבור	
	3	12	10	30	40	40	***	40	5	5	5	4015	10-1,10	מבני ציבור	
	3	12	20	60	80	40	***	80	5	5	5	31365	11	קרית חינוך	
לא תותר בניה כלשהי לבד ממתקני נופש פעיל עפ"י ת.מ.א. 22									-	-	-	40422	13	יער לטיפוח	
סה"כ 100 חדרים	3	12	10	30	40	20	***	40	5	5	5	23496	14	תיירות משולב בחורש	
	2	8	15	35	50	50	***	50	5	5	5	9738	15	מלאכה	
	1	5			****				0	3	3	8328	17	ש.צ.פ.	
	1	5			****				0	3	3	24425	18	ש.צ.פ.	
	1	5			****				0	3	3	35273	19	ש.צ.פ.	
	1	5			****				0	3	3	5569	20	ש.צ.פ.	

\* בבניה מדורגת בשל אופי הטופוגרפיה, המגבלה לגובה הנה בכל חתך מקומי, ולא לגובה הכללי של בנין המלווה את שיפולי הקרקע. ראה סעיפים ד/18, ד/19. מפלס הכניסה יותאם למפלס הכביש במקום ולטופוגרפיה הטבעית של המגרש. המפלס לא יעלה בכל מקרה מעל 1.20 מ' ממפלס הקרקע הטבעית במקום או החפורה, הנמוכה מבין השתיים.

\*\* קווי הבניין הקדמיים, עפ"י רוזטת הכביש במקום.

\*\*\*תותר בנית מרתפים עפ"י סעיף ד/18.

\*\*\*\* בש.צ.פ., לא תותר בניה לבד ממתקני משחק ו/או חדרי שנאים בשטח של עד 100 מ"ר ליחידה בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.


המגרש א' כל המגרשים הכתומים למעט ששת המגרשים המפורטים בסעיף ב.  
מגרש ב' מגרשים מס' 2/2, 2/4, 2/6, 3/9, 3/11, 3/13.

חתימות

בעל הקרקע מגיש התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן:

  
בני לזר אדריכלים

ב.לוי אדריכלים - כרמיאל

ועדה מקומית:

מועצה אזורית מרום הגליל

ועדה מחוזית: