

מחוז הצפון  
 מספר תכנית: 14334/ג  
 מספר חלקות: 9103  
 מספר חלקות: 181103  
 שם ישוב: גורן  
 מועד ההגדרה: 17.7.06

-1-

**מחוז הצפון**

מרחב תכנון מקומי : מעלה הגל  
 תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז מעלה גורן  
 שם ישוב : גורן

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית:** תוכנית מפורטת מספר ג/ 14334 - שינוי יעוד קרקע לאזור תיירות ונופש במושב גורן.

**1.2 מקום התוכנית:** מושב גורן.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 222.750	צפון: 773.200
מספר גוש 18615	חלקות -	חלקי חלקות 12,14,25

**1.3 שטח התוכנית:** שטח התכנית הנו כ- 13.15 דונם, מדוד גרפית.

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. ת.ד. 580. נצרת עילית, 17105. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273. דוא"ל: tzafontichnun@mmi.gov.il

**יזם התוכנית:** עמוס כהן. מושב גורן. ד.נ. גליל מערבי. 22850. טלפון: 04/9806951

**מגיש התוכנית:** עמוס כהן. מושב גורן. ד.נ. גליל מערבי. 22850. טלפון: 04/9806951

**עורכי התוכנית:** דיאמנט - ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559. אדרי רודי ברגר. מסי רשיון: 36069. דוא"ל: diaber@bezeqint.net

הודעה על אישור תכנית מס' 14334/ג  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5553  
 מיום 17.7.06

**משרד הפנים מחוז הצפון**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
**אישור תכנית מס' 14334/ג**  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 8.5.06 לאשר את התכנית  
 חתום: גדלי גדי  
 סמנכ"ל לתכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 10-05-2006  
 נתקבל

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

**תמ"א 31 -** התוכנית תואמת לתמ"א.  
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח.  
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח משאבי טבע ולשימור משאבי מים.

**תמ"אות אחרות -** התוכנית תואמת את התמ"אות האחרות.

**ת.מ.מ. 2 -** יעוד קרקע: קרקע חקלאית.

**תוכנית מתאר מקומית -** תוכנית מס' ג/4908 המאושרת - יעוד קרקע: קרקע חקלאית.  
התוכנית גובלת עם תוכנית מס' ג/13710 - יערות פארק גורן.

**תוכנית מפורטת מקומית -** התוכנית גובלת עם תוכניות מס' ג/12656 ו-ג/8863 המאושרות.

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 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1,000 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500, 1:250 - מסמך מנחה.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
9.2003	עדכון 1
6.2005	עדכון 2
12.2005	עדכון 3
5.2006	

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

קרקע חקלאית - פסים ירוקים באלכסון  
 אזור תיירות ונופש - צהוב 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  
 גבול בין יעודי קרקע בתוך נחלה - קו שחור מלא ועליו S  
 גבול תכנית מאושרת/מופקדת - קו כחול מקווקו  
 גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא  
 מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה  
 קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה  
 רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה  
 גבול שמורת טבע לפי תמ"א 8 - קו ונקודה בירוק עם קווקוים ניצבים

**1.10 טבלת שטחים:**

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
קרקע חקלאית	13.15	100.00	-	-
אזור תיירות ונופש	-	-	12.70	96.58
דרך מוצעת	-	-	0.45	3.42
סה"כ	13.15	100.00	13.15	100.00

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:** לאפשר הקמת מלוניית כפרית במושב גורן.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לאזור תיירות ונופש ודרך.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות ארכיטקטוניות, עיצוב והשתלבות בנוף ובסביבה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יחידות אכסון	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד קרקע
17	*848	אזור תיירות ונופש

\* כולל 17 יחידות אכסון ושירותים נלווים.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

2. תיירות ונופש: נועד להקמת מלונית כפרית אשר תכלול, בין היתר: יחידות אכסון, אולם כניסה, טרקלין, שטחי אוכל, שירותים סניטריים ציבוריים, מלתחות וחדר אוכל לעובדים, חדר הנהלה, מטבחים, מחסנים, חדר פריקה, חדרי שירות, מרחב מוגן/מקלט, מרכזון ספא, בריכת שחייה, בריכת ילדים, מגרש ספורט, מתקנים הנדסיים, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע, מתקני משחק לילדים, שבילים, דרכי גישה, רחבות התכנסות וחניות. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. תנאי למתן היתרי בניה באזור זה הוא אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. סה"כ קיבולת יחידות אכסון: 17.

3. דרך: נועדה לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נטיעות ומעבר תשתיות הנדסיות. אסורה כל בניה.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (הישובי שטחים ואחוזי בניה בתכנונות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

תערו	מס' יחידות אכסון במגרש	גובה בניה		אחוזי בניה/ שטח מקסי'							קווי בניין במי'			גודל מגרש מיני	שם האזור, שימושים עיקריים
		מקסי'	מס' קומות	סה"כ	תכנית	שטחי	שימושים	מתחת	מעל	בין	קדמי	אחורי	צדדי		
****	17	5.5	1	1,094 מ"ר	1,094 מ"ר	246 מ"ר	848 מ"ר	****	1,094 מ"ר	3.0	5.0	3.0	3.0	12.0	תירות ונפש
*****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך

\* הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.  
 \*\* 6.0 מ' בין יחידות אכסון.  
 \*\*\* ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר.  
 \*\*\*\* היתרי בניה יוצאו על פי תוכנית בניני שתאזשר ע"י הועדה המקומית ובאישור של משרד התירות.  
 \*\*\*\*\* אסורה כל בניה.

### 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 אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
  2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, 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 חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם 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 וגובהם, 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 חשבונו.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף. לא יאושרו שפכי עפר בגבולות התוכנית וישוקמו עבודות הפיתוח. לא תותר הפניית תאורה כלפי השמורה.

#### הנחיות ארכיטקטוניות, עיצוב והשתלבות בנוף ובסביבה:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.
- ב. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. המבנים יהיו מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף. גובהם של המבנים יהיה קומה אחת. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האכסון.
- ה. השטח יתוחם ע"י גדר טבעית או מלאכותית המותאמת לאופי הסביבה.
- ו. תובטח תאורה מספקת לאורך השבילים במשך כל הלילה.
- ז. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.

**ב. - תשתיות:**

1. **מיים:** אספקת מיים תהיה מרשת המיים 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 מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**
  1. 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 ביותר של המבנה:  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5 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') 21 מ'.  
**הערה:** במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח 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 מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 300 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 חשמל.
  3. המרחקים האנכים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
  4. **מערכות תת קרקעיות:**  
- רשת קווי בזק ורשת קווי טלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים למבנים.  
- רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חל"ב) יהיו תת קרקעיים.  
- תחנות הטרנספורמציה תהינה במבנה בנוי.
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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6. **סילוק עודפי עפר:** שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

## 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 לצורכי רישום.

### 2. הפקעות:

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

### 3. רישום:

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

### 4. מבנים קיימים:

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

### 5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. —

### 6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.



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:

\_\_\_\_\_

יזם התוכנית:

\_\_\_\_\_

מגיש התוכנית:

\_\_\_\_\_

דיאמונט - ברגר  
אדריכלות ואינטיו ערים

עורך התוכנית:

\_\_\_\_\_