

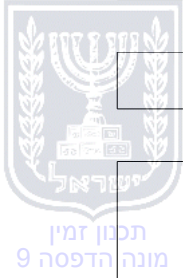
הוראות התכנית

תכנית מס' 209-1169648

חלוקה - קריית חינוך האור הגנוז

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005274656/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה חלוקה של שטח קרית החינוך המאושר מתכנית ג/10912 בישוב האור הגנוז .
כיום בשטח קריית החינוך קיימים מכללת אילמה , בית ספר וגני ילדים.
התכנית מציעה חלוקה של שטח קריית החינוך בגודל של כ-31 ד' לשני תאי שטח וזאת במטרה ליצור תא שטח
נפרד בגודל של 7.5 ד' למכללת אילמה.
התכנית מוגשת ע"י המועצה אזורית מרום הגליל.

תכנית זו בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיפים :
62א(א1)- חלוקה תכנונית לשני תאי שטח
62א(א7)- קביעת גודל מגרש מינימלי
62א(א4)- הקטנת קווי בניין לצורך הסדרת מבנים קיימים



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

חלוקה- קריית חינוך האור הגנוז

209-1169648

מספר התכנית

31.364 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

241695 קואורדינאטה X

767864 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קרית החינוך בישוב אור הגנוז**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה באזור הצפון-מערבי של הישוב אור הגנוז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14165	מוסדר	חלק	4	13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
14165	14453

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10912 ג/	11

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/02/2003		1379	5154	תכנית זו משנה את הוראותיה של תכנית ג/ 10912 בנושאים בהם עוסקת תכנית זו.	שינוי	ג/ 10912

הערה לטבלה:

נספחי תכנית ג/10912 ימשיכו לחול בתחומה של תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					גינן בליש		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 1250	1		גינן בליש		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 1250	1	26/02/2024	גינן בליש	15: 52 26/02/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית מרום הגליל	מירון			04-6919806	04-6987734	eldad@mrg.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משרדי המועצה האזורית מרום הגליל, מרכז אזורי מירון.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גינין בליש		ערד ב. שרותים פיננסים בע"מ		(1)		04-6723999	04-6679669	jeninearad@gmail.com
מודד	מודד	אחמד זועבי	1345	מגדלי הגלבע הנדסה בע"מ	נאעורה	(2)		04-6537159		s@mgilboa.co.il

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת הגליל ד.נ. גליל תחתון.

(2) כתובת: ללא שם.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

חלוקה של שטח קריית חינוך באור הגנוז

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה תכנונית לשני תאי שטח

2. קביעת גודל מגרש מינימלי

3. הקטנת קווי בניין לצורך הסדרת מבנים קיימים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

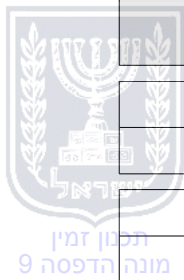
יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	110, 11	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	110, 11

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרית חינוך	31,365	100
סה"כ	31,365	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	31,364.51	100
סה"כ	31,364.51	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת קריית חינוך שתכלול בתי ספר, גני ילדים, ישיבות, כוללים עם פנימייה וכל מבני השירותים הדרושים, כולל מבני ספורט.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	א. הבניה לא תתנשא מעל 3 קומות, בחתך מקומי. ב. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי לכל המתחם.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
				ש"ס	סה"כ	עיקרי	שרות					עיקרי	שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	40	80	(1)	(1)	20	60	2000	110, 11	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
5 (2)	5	5 (2)	5 (2)	3											

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. בבניה מדורגת בשל אופי הטופוגרפיה, המגבלה לגובה הנה בכל חתך מקומי, ולא לגובה הכללי של בנין המלווה את שיפולי הקרקע.

ב. קווי הבניין הקדמיים, ע"פ רוזטת הכביש במקום.

ג. מפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על 1.20 מ' מעל מפלס הקרקע הטבעית במקום, או הקרקע החפורת במרכז המגרש, הנמוכה מבין השניים.

ד. קומות המרתפים לא ייחשבו במניין קומות הבניין המותרות.

ה. שטח המרתפים ייחשב בשטח הבניין המותר אשר לא יחרוג מן המקסימום המותר לפי טבלת הזכויות.

ו. בסמכות הוועדה המקומית לאשר ניווד אחוזי בניה מן הסה"כ השטחים המותר אל קומות המרתף.

ז. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט למעט מבנים קיימים ערב אישור תכנית זו.

ח. תותר חניה מקורה בתחום בקו בניין 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הקמת מרתפים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

(2) או לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות	6.1
6.1.1 עיצוב אדריכלי	6.1.1
<p>א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של הבניינים כולל צביעה וסיווד המרפסות וחלקים מהחזית.</p> <p>ב. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב, על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות ופתחים אחרים ללא היתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>ד. לא תותר התקנת דוד שמש לחימום מים על הגגות הבניינים אלא אם יותקן לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>ה. לא יותקנו חוטי טלפון על קירות חיצוניים של הבניינים.</p> <p>ו. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.</p> <p>ז. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן חדר מכונות או כל ייצוב אחר ללא אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>ח. מערכות קווי הטלפון החשמל והטלקומוניקציה, תהינה תת קרקעיות.</p> <p>ט. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנייני המגורים.</p> <p>י. בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי הגמר, ועבודות הפיתוח בגבולות המגרש.</p> <p>יא. הוצאת היתר בניה יותנה בתכנון גישות לנכים לפי התקנים, לכל חלקי הבניין הציבוריים.</p>	
6.1.2 חניה	6.1.2
<p>מגרשי חניה ליותר מ-10 מכוניות יעוצבו בשילוב נטיעות של עצים ושיחים, קירווי חלקי, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לבניה, על מנת למנוע היווצרות שטחי חניה חשופים גדולים.</p>	
6.1.3 תשתיות	6.1.3
<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות.</p>	
6.2 מקרקעין	6.2
6.2.1 הפקעות לצרכי ציבור	6.2.1
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו, 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9