

מס' 103

חוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

למרחב תכנון מקומי - משגב

תוכנית מפורטת מס' 6360

המהווה שינוי לתוכנית מספר 5165

לישוב קהילתי ה ר ח ל נ י

י נ ו א ר 1989

חוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
משגב

תכנית מס' 6260 - 103
הועדה המקומית בשיבתה כנס' 1/10
מיום 8/1/88 ה' ניסן להמליץ
על תוכנית התכנית הנקובה לע"ל.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מחוז - צפון

מרחב תכנון מקומי - משגב

פרק א - התוכנית:

1. המקום: ישוב קהילתי הר-חלוצ נ.צ.מ. 179.500/261.500.
2. גבול התוכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם וחלות התוכנית: תוכנית מפורטת לישוב הר-חלוצ לשנת תשמ"ז 1987. ותחול על כל השטח המסומן בקו כחול מלא כפי שמופיע בתשריט.
4. התשריט: התשריט בקנ"מ 1:2500 המצורף לתוכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה. כמו כן, מצורף בזה תשריט בקנ"מ 1:250 המהווה תוכנית בינוי מפורטת למוקד, מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
5. שטח התוכנית: 443.5 דונם.
6. יוזמי התוכנית: המחלקה להתיישבות של הסוכנות היהודית, מרחב הצפון, צפת.
7. עורכי התוכנית: אדריכל ברוך אלון, אגף לתכנון התיישבותי, הסוכנות היהודית ת.ד. 7053, תל-אביב.
8. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, נצרת.
9. מבצעי התוכנית: משרד הבינוי והשכון, המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים.
10. מטרת התוכנית: א. תחום שטח פיתוח לישוב קבע הר-חלוצ.
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית, כולל הנחיות מפורטות בתחום המוקד.
ג. התווית ~~השטח~~ הדרכים למיניהן וסיווגן.
ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם ומבני ציבור, מבנים לתעסוקה.
ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסרת השימוש בשטחים צבוריים אחרים.
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התוכנית.

11. כפיפות ויחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו כפופה ומהווה תיקון לתמ"מ 2. ותבוא במקום תוכנית מתאר מס' 5165 ליישוב הר-חלוצ.

פרק ב'

1. כללי:

פירוש המונחים בתוכנית זו יהיה לפי הפירושים הניתנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.

2. הגדרה ופירוש מונחים:

החוק:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

1. התוכנית:

תוכנית מפורטת ליישוב הר חלוצ כולל תשריטים וחוראות לשנת 1987.

2. הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - משגב.

3. איזור:

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת ליחומים מיוחדים במינס בין באחד מהם ובין בצרופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניהם שבאותו איזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תוכנית זו.

4. קו בנין:

קו לאורך החזית או לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתוכנית.

5. קו דרך:

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התוכנית:

מגורים א'	איזור	צבע התשריט	שטח בדונמים	סה"כ באחוזים
מגורים א'	כתום	204.7	46.2	
מגורים מיוחד	כתום מותחם בכתום	24.8	5.6	
בניני ציבור	חום מותחם בחום	12.5	2.8	
ספורט	ירוק מותחם בחום כהה	8.1	1.8	
שטח פרטי פתוח	ירוק	82.0	18.5	
איזור תעשיה	סגול מותחם בסגול כהה	18.0	4.1	
דרך מתובננת	אדום	28.5	6.4	
דרך משולבת	אדום עם פסים ירוקים	22.7	5.1	
שטח חקלאי	לבן עם פסים ירוקים	42.2	9.4	
סה"כ		443.5	100.0%	

1. כללי:

- א. לגבי תכניות שלא הוזכרו ברשימת התכניות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכניות המותרות באזור הנדון, או על פי תוכנית מפורטת שתופקד.
- ב. בכפופות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה, בתוכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכניות המותרות על פי רשימת תכניות זו.
- ג. קביעת התכניות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של המרכז והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו, לרבות פיתוח שביל כניסה וחניה.
- ה. חניה במגרשים באיזורי המגורים תאושר על ידי הועדה המקומית על פי תוכנית אחידה, ובהתאם להנחיות שבתקנון המופיעות בפרק ד' סעיף 6.

2. איזורי מגורים:

איזורים אלו נועדו לבניית מגורים בלבד, ומחייבים בקשות להיתר בניה כהוראתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

2.1. אזור מגורים א':

שטח זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 500 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) באחת מן האפשרויות הבאות:

2.1.1. בניית מבנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש כאשר:

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך)	5.0 מ'
קו בנין אחורי	4.0 מ'
קו בנין צדדי	4.0 מ'

2.1.2. בנית בתים צמודים (דו משפחתיים), כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על גבול המפריד בין שני המגרשים, או על ידי קיר משותף של מרפסת השייכת כל אחת לבית בודד.

בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים במקרה של בנית אחד אחד משני הבתים יש לבצע את גימור הקיר כדוגמת שאר הקירות החיצוניים.

בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל יציאת צנרת.

קו בנין קדמי (כנ"ל)	5.0 מ'
קו בנין אחורי	4.0 מ'
קו בנין צדדי שני	6.0 מ'

בנוסף לאמור לעיל (גודל מגרשים של 500 מ"ר) הרי בכל מקרה של בנית יחידה אחת על 2 מגרשים יש לראות ב-2 המגרשים המאוחדים יחידת שטח אחת וקוי בניה המותרים יחולו עליה ככלל, ולא על כל חלק שלה. כמו כן לא יורשו במקרה זה בנית 2 יחידות מגורים ו/או הגדלת שטח הבניה מעבר למפורט להלן. מגרשים אלו מסומנים בתשריט בסימן חיבור \$.

2.1.3. מבני עזר (בתחום אזור המגורים)

תותר הקמת מבנה עזר אחד בשטח עד 30.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה ומחסן/מקלט, ביחידה אחת באחד משני האופנים הבאים:

1. בצמוד למבנה הראשי ובתחום קרי הבניה המחייבים לגביו.

2. ביחידה לגביה יהיו קרי הבנין כלהלן:

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב, דרך)	2.0	מ'
קו בנין צדדי	0	מ'

קרי בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.

ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

גימור מבנה העזר יהיה כדוגמת המבנה העיקרי.

2.1.4. שטח בניה מותר:

א. היטל הבנין לא יעלה על 180 מ"ר כולל מבנה העזר כמפורט לעיל בסעיף 2.1.3 למעט האמור בסעיף ג' להלן.

ב. שטח סה"כ הרצפות המקורות יהיה עד 210 מ"ר.

שטח זה אינו כולל:

מבנה עזר בשטח עד 30.0 מ"ר כמפורט לעיל.

ב. בבניה בקומה אחת בלבד יותרו 180 מ"ר למגורים. מבנה העזר לא יכלול בשטח הנ"ל.

ד. במידה ומבנה העזר ישמש כמפלס ראשון בתוך המבנה העיקרי לא יכלול שטחו בשטח המותר לבניה אלא יתווסף עליו.

ה. מרתף בהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לא יעלה על שטח של 40 מ"ר. שטח זה אינו נכלל באמור בסעיפים א' ב' לעיל.

2.1.5. מישור הגבלת בניה לגובה.

א. בשתי קומות עם גג רעפים 9 מ',

ב. בשתי קומות על גג שטוח כולל מעקה לגג - 7.5 מ'.

ג. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד.

סה"כ גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 9 מ', גובה מעקה יהיה 90 ס"מ מפני הגג.

ד. הגבהים הנ"ל ימדדו אנכית מהמפלס התחתון של רצפת קומת המגורים התחתונה.

2.1.6. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית להנחת דעתה של הועדה המקומית, כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 2.20 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא, ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת. כל זאת בהתאם לפרוט ההנחיות בסעיף 2.3 להלן.

2.2. איזור מגורים מיוחד:

שטח זה מיועד לבניה בצפיפות גבוהה יחסית. תוספת בניה למבנים תותר עפ"י תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה ובניה נוספת באזור תותר במתכונת הקיימת. בשטח זה תותר בניה למגורים זמניים ומבנים לתעסוקות נקיות, עפ"י בקשות להיתרי בניה,

2.3. אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 2.1.4 לעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גבוה המסימלי 1.20 במקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה על ידי בנית קיר מסך מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל יהיה 2.20 מ', או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח תלונות, או לחילופין להשתמש בשטח כקומת עמודים מפולשת. הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיפים לעיל, ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה של 2 מ'.

2.4. איזור תעשייה:

מיועד למבני תעשייה זעירה ומלאכה בלתי מזהמת הכל עפ"י תוכנית מפורטת שתוגש בנפרד לשטח זה.

3. אזור למבני ציבור:

א. יעודו של שטח זה ל:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
2. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).
3. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
4. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
5. גני ילדים ופעוטונים.
6. מבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הועדה, וברמת גימור שלא תיפול מרמת גימור מבני הציבור,

ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה,

ג. מיקומם, גודלם, יעודם וען מספר הקומות, יהיו עפ"י תוכנית בינוי שתוגש כנספח בנוי לועדה המקומית מס' קומות מקסימלי 2,

4. שטח פרטי פתוח:

יעודו של שטח זה ל:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. משטחים שמורים לצורכי ניקיון.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באשור הועדה.
5. למיקום מקלטים ציבוריים בתנאי שטח רצפת המקלט לא יעלה על 30% משטח הקרקע/מגרש, ובקו בנין שלא יפחתו מ-4 מ' מגבול מגרש קיים ומתוכנן ושמירת קו הבנין המתוכנן לגבי דרכים.
6. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

5. שטח לספורט:

- מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני.
תוגש תוכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

פרק ה' - פיתוח.

1. היתרי בניה ינתנו רק אם לתכנית הבנוי תצורף תכנית פיתוח וגינון כמפורט להלן.
במידה ולא קיימת תכנית בנוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
2. כל הדרכים ללא מוצא יהיו רחובות משולבים (דרכים "הולנדיות").
3. לכל רחוב ללא מוצא תוגש תכנית פיתוח מפורטת בה יוצגו פתרונות החניה לבתים, מסעות לרכב, קירות תומכים, ביתני אשפה ופרטי ריצוף הרחוב וניקוז מי גשמים, גינון וריהוט הרחוב.
כל האמור לעיל בהתאם להנחיות משהב"ש 2,25 ו/או הנחיות אחרות שבתוקף.
הגשת תכנית פיתוח כנ"ל הנה תנאי לקבלת היתרי בניה באותו רחוב.

פרק ו' - תשתית, ניקוז, תיזול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול. כמו כן יש לאפשר העברת צנרת תשתיות (מים, ביוב ותיעול) בגבול בין מגרשים.

2. ניקוז:

הניקוז יהיה לאורך הדרכים.

3. ביוב:

כל בנין בשטח התוכנית יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית המוגשת במקביל ומהווה חלק מתוכנית זו ובהתאם לסטנדרטים המקובלים של משרד-הבריאות.

4. סילוק אשפה:

האשפה תסולק בהתאם להנחיות המועצה האיזורית משגב.

5. מיד:

המיד יסופקו ע"י קוים תת-קרקעיים של "מקורות".

6. מערכת אנרגיה סולרית:

ינתן פתרון אדריכלי מתאים לדודי השמש במסגרת בקשות להיתרי בניה.

7. מיכלי גז:

יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה המגורים.

8. מתקן כביסה:

יוסתר מהרחוב. פתרון אדריכלי למסתור כביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה,

9. חשמל:

אספקת החשמל תהיה ע"י חברת החשמל ולפי תוכנית מאושרת.

פרק ז' - שונות

אסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל:

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

ברשת מתח נמוך	-	2	מ'
בקר מתח גבוה 22 ק"ו	-	5	מ'
בקר מתח עליון 110 ק"ו	{	9.5	מ'
בקר מתח עליון 150 ק"ו			

2.ב. אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמת חברת החשמל.

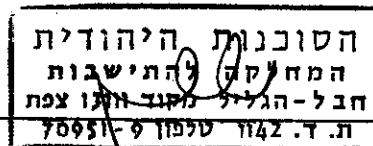
3. מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הנחיות הרשות המוסמכת ואשור הועדה המקומית בכל אזור פרט למסלולי דרכים.

4. הפקעות:

הפקעת קרקעות לצרכי צבור יבוצעו ע"י הנחיות חוק התכנון והבניה.

חתימות:



המחלקה:

היוזם:

בעל הקרקע:

המבצע:

הועדה המקומית:

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 6260
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28.9.80 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה על אישור תכנית מס. 6260
 3871
 2864 20.6.91