

40-מפ-א
15.10.95
27.2.96

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל עליון
תכנית מפורטת מס' ג' 7971/
נחל חצבאני - קטע שדה נחמיה/בית הלל

פרק א' - כללי

1. שם ותחולה :
תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג' 7971, נחל חצבאני - קטע שדה נחמיה/ בית הלל, ותחול על השטחים הכלולים בתחום המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתקנון זה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
2. מסמכי התכנית :
התכנית כוללת תקנון ותשריט בקנה מידה 1:2500, נספח בינוי בקנ"מ 1:1250 הכולל חתך צירים הידראוליים ומהווה חלק בלתי נפרד ומחייב של התכנית.
3. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו תואמת את הוראות תכנית מתאר מקומית חלקית - ארץ פלגי מים, מס' ג' 7053 אשר הועברה לאישור שר הפנים ומהווה פרוט שלה.

4. המקום :

מחוז הצפון

נפת צפת

מועצות אזוריות : 1. גליל עליון

2. מבואות חרמון.

גושים וחלקות : גוש 13124 ח"ח 11, 12, 15

גוש 13355 ח"ח 2, 3, 6, 9

גוש 13493 ח"ח 9

5. גבולות התכנית :

הגבולות מסומנים בקו כחול בתשריט.

6. שטח התכנית (מדוד גרפית) : 177.3 דונם.

7. יזום ומגיש התכנית :

1. מוא"ז גליל עליון.

2. מוא"ז מבואות חרמון.

8. בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל.

9. עורך התכנית :

משרד תכנון מושב יעד בע"מ.

10. מטרות התכנית:

יעוד שטח לפיתוח נופש ותיירות בתחום התכנית, כולל רצועת הנחל, קביעת הוראות להסדרת השמוש בשטח, התווית דרכים וקביעת סדרי תנועה.

פרק ב' פרשנות:

1. הגדרות לפי חוק התכנון והבניה לכל מונח המוזכר בתכנית זו תהיה משמעות שניתנה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, והתקנות על פיו שהן בתוקף וכן בתיקונים לחוק ולתקנות שיכנסו לתקפן מזמן לזמן.

2. הגדרות למונחים:

2.1 החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 - על תקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.

2.2 התכנית: תכנית מס' ג'/7971 - נחל חצבאני קטע שדה נחמיה - בית הלל (כולל התשריטים וההוראות).

2.3 הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון.

2.4 תשתית עירונית: מכלול עבודות התשתית שהמועצה האזורית חייבת בביצוען או מוסמכת לבצען עפ"י דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות, ביצוע מערכות ביוב, מים ותיעול, ניקוז ותאורת רחובות.

פרק ג' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לכך, לועדה המקומית ו/או למחוזית כל חמר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי ו/או בתכנית ביצוע ו/או בכל תכנית המפורטת בשטח. כמו כן רשאית הועדה לדרוש הבהרות והסברים טכניים, כפי שתמצא לנחוץ בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כלשהיא.

פרק ד' - שימושים ותכליות

1. שימוש בקרקע ובמבנים: לא ישמשו שום קרקע או מבנה הנמצאים באזור המסומן בתשריט לתכלית כלשהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או המבנה.

לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.

2. רשימת תכליות ושימושים:

2.1 אזור שרותי נופש

באזור זה תותר בניית מבנים חד-קומתיים לשרות הנופשים כגון: שרותי אכילה, מבנים ומתקנים לספורט, נופש פעיל ופעילות לשעות הפנאי, מבני שרותים סניטריים ואחסנה. לא תותר חניה בתחום השטח. החניה תתאפשר במפרצי חניה הצמודים לדרכי הגישה כמצויין בתכנית הבינוי.

2.2 אזור נופש ברצועת ניקוז

באזור זה תותר הקמתם של מתקני ניקוז, דרכי גישה ושרות, חניות, שבילי טיול וגשרים, גינון ונטיעות, מתקנים לרחצה, דייג ושייט, גידור, שרותים סניטריים ומתקני ריכוז ופינוי אשפה. הפיתוח בשטח זה יהיה כפוף לתנאים שיקבעו ע"י רשות הניקוז גליל עליון והרשויות המוסמכות.

2.3 אזור שימור טבע ברצועת ניקוז

באזור זה ישמרו בצורה מירבית החי, הצומח והדומם הטבעיים. תותר הקמת שבילים על הקרקע הטבעית, גשרים להולכי רגל, משטחי גישה וירידה למים, מיכלי אשפה, גידור, שילוט, ונטיעת עצים וצמחים הקיימים באופן טבעי באזור. הפיתוח בשטח יהיה כפוף לתנאי רשות ניקוז גליל עליון והרשויות המוסמכות.

2.3 טבלת אזורים ושטחים

שטח ב-%	שטח בדונם	סימון בתשריט	האזור
1.3	2.3	צהוב מותחם בחום כהה	אזור שרותי נופש
60.0	106.5	תכלת עם רצועות צהובות אלכסוניות	אזור נופש ברצועת ניקוז
26.0	46.1	תכלת מותחם בכחול עם משבצות אלכסוניות כחולות	אזור שימור טבע ברצועת ניקוז
11.0	19.4	אדום	דרך מוצעת
1.7	3.0	חום	דרך קיימת
100.0%	177.3	סה"כ	

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנמלאו התנאים הבאים:

1. תכנית בינוי: תוגש לועדה ותאושר על ידה תכנית בינוי מפורטת בקנ"מ 1:250, באזור שרותי נופש. תכנית זו תהווה תנאי למתן

היתר בניה באזור זה ותכלול:
 עיצוב אדריכלי ונופי של המבנים וסביבתם כולל סימון חמרי הגימור, גדרות, גינות, סילוק אשפה, הסתרת חצרות משק ושטחי אחסון וכל פרוט נוסף שידרש ע"י הועדה - הכל על בסיס נספח הבינוי בקנ"מ 1:1250 אשר מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע אם חמרי הגימור המוצעים מתאימים לרוח התכנית המפורטת ותכנית המתאר החלקית ולדרוש את התאמתם לתכניות אלו.

תכנית הבינוי עם אישורה ע"י הועדה תהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992

אזור	שטח (ד')	קווי בנין			אחוזי בניה				גובה בניה מכסימ		
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל	מתחת	שמושים עקריים	לכסוי קרקע		סה"כ	
שרותי נופש	2.3	5	5	**	8%	*	6%	8%	8%	מ' קומות	מ' מעל ק

* הועדה המקומית רשאית להעביר שטחים שמעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסכומם לא יעלה על הסה"כ המותר.

** קו בנין קדמי = צד הנחל. קו בנין זה ייקבע לפי מפלס הקו האדום המסומן בחתך צירים הדראוליים שבנספח הבינוי המצורף לתכנית ואשר בכל מקרה לא יקטן מ-25 מ' מציר הנחל. לא תותר הקמת מבני קבע במפלס שמתחת לקו זה.

3. חלוקה ורישום: בשטח המיועד לשרותי נופש ותיירות תתאפשר ע"י הועדה המקומית חלוקת המגרשים לחלקות משנה לפי הצורך, עפ"י תכנית חלוקה באישור הועדה המקומית.

4. פיתוח השטח: יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.

התכנון ילווה ע"י מתכנן נוף. תכניות הפיתוח יעשו תוך הקפדה מכסימלית על שמירת הנוף הקיים. לא יותרו: פגיעה בצמחיה בעלת ערך, שפכים של עב' עפר או חפירות ללא פתרון הנדסי/נופי. תנאי לכל פיתוח שטח בתחום הנחל המוכרז יהיה תאום ואישור מראש של רשות מים וניקוז גליל עליון.

5. חניה: בכל איזור יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים ריכוז רכב בסביבתם לפי תקני החניה המקובלים, ובאישור הועדה. בכל מקרה תהיה החניה במפרצים הצמודים לדרכי הגישה - כמצויין בתכנית הבינוי. המועצה תהיה רשאית להתיר גבית דמי חניה לפי שיקוליה.

6. מקלטים: תותר בנית מקלטים ציבוריים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית בכל אזור. במקרה של בנית מקלטים ייחודיים לכל מבנה הם יהיו חלק מהמבנה וישתלבו בו מבחינת העיצוב האדריכלי ורמת הגימור.

7. כל הפעולות תעשינה במסגרת חוק המים, חוק הניקוז, והגנה מפני שטפונות 1957.

8. חשמל:

8.1 קוי החשמל בתחום התוכנית יהיו כולם תת-קרקעיים.

8.2 תחנות טרנספורמציה פנימיות - על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל בשטח התכנית מקום מתאים לחדר, או שטח קרקע לפי הנדרש עבור תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

8.3 לא ינתן היתר בניה למבנה ו/או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
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 עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

8.4 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

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.

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

8.5 המרחקים האנכיים המינימלים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

9. ביוב: כל בנין בשטחה של תכנית זו אשר יכלול קבועות סניטריות יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה ובתאום עם מנהלת הכנרת ומשרד איכות הסביבה.

10. תקשורת: קוי התקשורת יהיו ברשת תת-קרקעית.

11. היתרי בניה: לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם כן קיימת תשתית עירונית למקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעת הועדה כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר אך לא יאוחר מהשלמת והפעלת הבנין נשוא ההיתר.

12. עתיקות : לא תבוצע כל פעולה באתר עתיקות עפ"י חוק העתיקות תשל"ח סעיף 29 א' ללא אישור מראש של רשות העתיקות.

פרק ו' - הפקעות

המועצות האזוריות, כל אחת בתחומה, תהיינה רשאיות להפקיע ולרשום על שמן מקרקעין אשר יעודו לצרכי ציבור, הכל עפ"י סעיף 188 לחוק.

פרק ז' - היטל השבחה

הועדה תגבה היטל השבחה כחוק.

חתימות

יעד אדרססלים
ימתכני צלם ונוף
בע"פ

עורך התוכנית

מ.א. ו.א.
מועצה אזורית הגליל העליון

מגיש התוכנית


בעל הקרקע

חוק תכנון ולבניה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 הגליל העליון
 חבנית מס. 2974
 הועברה לוועדה מחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למתן תוקף
 בתאריך 7/3/96
 יושב ראש הוועדה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 7971

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 9.11.94 לאשר את התכנית.



יו"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 7971

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4455

מיום 10.11.96 מס' 430