

20/7/03 ת.צ.ד

2-4820

15.1.2003

5

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: משגב

תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז משגב

שם הישוב: הר חלוץ

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

הודעה על אישור תכנית מס. 10902/2
מורטמה בילקוט המרחמייה מס. 5222
4.9.03 מיום

1.1 שם התוכנית: מרכז הר חלוץ

תוכנית מפורטת מס. ג 10902/ המהווה שינוי לתכנית מס. 6260
מטרה עיקרית ומקום: שינוי ייעודי קרקע במרכז הישוב הר חלוץ

1.2 מקום התוכנית:

מרכז הישוב הר חלוץ

נ.צ. מרכזי	מזרח: 261.500	צפון: 179.500
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
19222		5

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
10902/2 אישור תכנית מס.
יה המהווה שינוי לתכנון ובניה החליטה
ביום 12/8/02 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.3 שטח התוכנית: 46.70 דונם (ע"פ מדידה ממוחשבת)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון.
קרית הממשלה, נצרת עילית
טל. 06-6798260 פקס. 06-6921377

יזם התוכנית: הסוכנות הציונית - החטיבה להתיישבות
רח. נשיאי ישראל 3 כרמיאל 20100
טל. 04-9902416 פקס. 04-9904264

עורך התוכנית: "רום תכנון" שרה רום - אדריכלית
רשיון מס. 28391
גילון, ד.נ. משגב 20103
טל. 04-9887778 פקס. 04-9882814
דאר אלקטרוני: rom_s@netision.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 6260 מאושרת .

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 10 עמודים - מסמך מחייב.
 - ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
 - ג. נספח בינוי בקני"מ 1:1250 מנחה.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
ינואר 99	הכנה
26.11.00	עדכון 1
17.6.01	עדכון 2
11.11.02	עדכון 3
15.1.03	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

טבלת יעודים:

יעוד קרקע	סימון בתשריט
1. אזור מגורים	שטח צבוע כתום
2. אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום מותחם באדום
3. ספורט	שטח צבוע ירוק ומותחם בקו חום
4. שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק
5. שטח לבנייני ציבור	שטח צבוע חום בהיר מותחם בחום כהה
6. תיירות	שטח צבוע צהוב ומותחם בקו חום
7. דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
8. דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר

סימנים:

1. גבול תכנית קו כחול מלא
2. גבול תכנית מאושרת קו כחול מקוקו
3. גבול גוש קו אדום עם משולשים אדומים מלאים לאורכו
4. מספר גוש מספר אדום

5. גבול חלקה קו ירוק מלא
6. מספר חלקה מספר ירוק
7. גבול מגרש קו שחור מלא
8. מספר מגרש מספר שחור תחום בעיגול שחור
9. מספר דרך ברבע העליון של הרוזטה
10. קו בניין מספר ברבעים הצדדיים של הרוזטה (מגבול רצועת הדרך)
11. רוחב דרך ברבע התחתון של הרוזטה
12. מבנה להריסה ריבוע חלול אדום עם פס אדום אלכסוני

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
-	-	8.95	4.18	אזור מגורים
-	-	33.98	15.87	אזור מגורים מיוחד
39.65	18.52	17.35	8.10	ספורט
		14.01	6.54	שטח פרטי פתוח
32.62	15.24	24.47	11.43	שטח לבנייני ציבור
22.23	10.38	-	-	תיירות
4.26	1.99	-	-	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
1.23	0.58	1.23	0.58	דרך קיימת או מאושרת
100	46.70	100	46.70	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- תיחום והסדרת שטח פיתוח למרכז הישוב הר חלוץ
- הסדרת אזור תיירות בשטח זה.
- הסדרת דרכים בתחום התכנית.
- הסדרת שטחי ציבור וספורט בתחום התכנית.
- קביעת הוראות בנייה המסדירות מבנים לפי השימושים המוגדרים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע אזור מגורים מיוחד לספורט, ציבורי ותיירות
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- הסדרה של דרך קיימת כדרך סטטוטורית.
- הסדרת יעוד קרקע באזור גני ילדים קיימים כשטח לבנייני ציבור.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מבני ציבור	4572	
מבני ספורט	4630	
תיירות	1868	24 יח' אירוח+ מבני אדמיניס'

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי:

- א. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו, לרבות פיתוח שביל כניסה וחניה.
- ב. חניה תאושר ע"י הועדה, בהתאם לחוק.
- ג. כל תכנית לקבלת היתר בניה, תלווה בתכנית נופית, כולל חתכים אופייניים.

2. אזור למבני ציבור:

- א. ייעודו של שטח זה ל:
 - * מוסדות ומשרדים מקומיים
 - * שירותים מסחריים ומחסנים (צרכנייה, מסעדות, וחנויות)
 - * מוסדות בריאות, דת ותרבות
 - * מועדונים, מוסדות נוער וילדים
 - * גני ילדים ופעוטונים
 - * מבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הועדה, וברמת גימור שלא תיפול מרמת גימור מבני הציבור.
- ב. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.
- ג. מיקומם, גודלם, ייעודם ומספר הקומות, יהיו עפ"י תכנית בינוי שתוגש כנספח בינוי. מס' קומות מקסימלי - 2. הכל בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בנייה בסעיף 3.2.

3. שטח ספורט:

- אולם ספורט, מבנים ומתקנים של ספורט, מגרשי ספורט, בריכת שחיה מקורה, מלתחות ושירותים.
- שטחים לגינון, מגרשי משחקים, וחורשות.
- היתרי הבניה יוצאו ע"פ נספח הבינוי.

4. שטח לתיירות:

- מבנים ומתקנים לאירוח כפרי, (יחידות אירוח, מסעדה, מזנון, חנות מזכרות, משרדי קבלה, תיפעול, מתקני נופש ומגרש משחקים). מס. יחידות האירוח המבוקשות - 24 המיועדות ל- 4 מיטות לכל יחידה. שטח מכסימאלי ליחידת ארוח - 45 מ"ר.
- היתרי הבניה יוצאו בתנאי התאמה לתקנים פסיים של משרד התיירות ובאישור משרד התיירות.
- השטח המיועד לתיירות יהיה לשימוש זה בלבד. כל שימוש אחר ייחשב כסטייה ניכרת מהתכניות.

5. שטחים לדרכים:

- תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון.
- אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך הדרושים לסלילתה ואחזקתה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יונתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה

הערות	מרחק בין מבנים במטרים	צפיפות / מס' יח' למגרש	גובה בניה מקסימלי										אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בניה במטרים				גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
			במטרים		מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מרחק למפלס הכניסה *	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי											
			גג רעפים	גג שטוח																					
	6.0	***	10	8.0	2	35%	30%	5%	30%	5%	30%	5 או 4 לפי תשריט	3	3		1000	מבני ציבור								
	6.0	***	14	12	2	30%	25%	5%	25%	5%	25%	5 או 4 לפי תשריט	3	3		2500	ספורט								
	5.0	יח' 24 ארז	5.5	3.5	****1	20%	20%	2%	18%	-	20%	4	3	3		500	תירות								
אסורה כל בניה פרט לסכנות צל																									
דרכים																									

הערות:

- * תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- ** גובה בנייה מירבי יימדד ממפלס 0.00 של הדרך שממנה נקבעת הכניסה למבנה. הגובה יכלול את מלוא גובהו, כולל גגות רעפים, ומעקות.
- *** לפי תכנית בינוי.
- **** מותרת עליית גג ע"פ המוגדר בתקנות התכנון והבניה. ניתן להשתמש בה כשטח עיקרי או עזר, ושטח יכלול במניין השטחים, ע"פ השימוש שיעשה בה. גובה מכסימאלי ע"פ המוגדר בטבלה להלן.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. פיתוח, נטיעות ושמירת עצים:

- בעת ביצוע התכנית תינקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף, תוך שימת דגש לפגיעה מינימאלית בעצים קיימים.
- היתרי בניה יינתנו רק אם לתכנית תצורף תכנית פיתוח.
- לא תותר הקמת גדרות תיל קוצני. לא יותר שימוש ביריעות או אריגי פלסטיק לתיחום או ליצירת חיץ.
- מסלעות תהיינה בשיפוע מכסימאלי 1:1.

2. הנחיות אדריכליות:

מתקני עזר: לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירת מים, מיכלי גז, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, מזגנים, אנטנות, סוככי שמש וכו', אלא במתכונות שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה. מיקומם יצוין בבקשה להיתר הבניה.

ארובות וצנרת: לא תותר התקנת ארובות חיצוניות לתנורי חימום אלא במתכונות שתבטיח את שילובם האדריכלי בחזית הבניינים. לא יותקנו צינורות חשמל, מים, ביוב, טלפון, גז וכו' על הקירות החיצוניים של המבנה.

מרתפים: תותר בניית מרתפים, בהתאם לתוואי שטח המגרש, כשטחי שירות בלבד. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' ושטחו ייכלל במניין שטחי השירות כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

גמר קירות חוץ: יש לציין חומרי גמר בבקשה להיתר הבניה. חומרי הגמר יהיו עמידים ומאיכות גבוהה, לשביעות רצון מהנדס הועדה.

גגות: יותרו גגות משופעים, ושטוחים. גגות משופעים יכוסו ברעפים. גגות שטוחים יש לכסות באבני חצץ, או בגמר אחר הולם, לשביעות רצון מהנדס הועדה.

שילוט: שילוט יהיה לפי מיקום שיאושר ע"י הועדה המקומית, ויופיע בבקשה להיתר הבניה.

ונוספות בנייה: בתוספות בניה יש להשתמש בחומרי גמר כדוגמת הבניין המקורי ולדאוג לשילובם הארכיטקטוני במבנה.

באזור תיירות: גימור המבנים עץ ו/או אבן מקומית, גג רעפים.
תותר בנייה של עד 24 יחידות אירוח בנות 4 מיטות בממוצע ליחידה.
יש להקצות חנייה מרכזית באזור הכניסה לאתר התיירות כמפורט בתכנית הבינוי.
תוקצה דרך גישה ברכב לכל יחידת אירוח, וחנייה לרכב אחד לכל יחידה.
חיבור לתשתיות יתבצע בתאום עם יועץ תשתיות.

גובה מפלסי הכניסה: לא יינתנו היתרי בנייה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש/למבנה, עם מפלס הכביש המתוכנן.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, 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 קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק 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.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5 מ'.

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') 25 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 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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. טלפון, כבלים ותקשורת:

התשתיות לני"ל תהיינה תת קרקעיות באישור מהנדס הועדה והגורמים המוסמכים לכך.

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 לצרכי רישום.

2. הפקעות:

- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו 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 לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
 - ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה:

- הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. היטל השבחה:

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

8. 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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש:

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

11. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

ועדה מקומית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מ ש ג ב

יזם התוכנית:

ועד הישוב:

החובות היהודית לא"י
המח' לפיתוח יישובים עירוניים ורפ"י
מנהל תא קהילות יישובים ובטחונות

עורך התוכנית:

ד"ר - תכנון
שרה חם, מנהלית
מלון ד.ב. משגב