

10.12.06 (תאריך)

27072

מחוז הצפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי - "אצבע הגליל"

תחום שיפוט חצור הגלילית

תכנית מס' גנ/15179

שינוי לתכנית מתאר חצור הגלילית מס' ג/4175

ולתכניות מפורטות מס' ג/3620, ג/1074, ג/4056, ג/2450, ג/3276, ג/5709, ג/5070, ג/7188, ג/במ/187, ג/8919, ג/9334, ג/6154, ג/12103

הוראות לשימוש לתיירות באזור מגורים צמוד קרקע

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס' ג/15179	ג/15179
התניה המחייבת לתכנון ובניה החליטה	
ביום 31.10.06	
מפקח המחוז	
מסמכים לתכנון	

בתחום הבנוי של חצור הגלילית

הודעה על אישור תכנית מס' ג.ז. 15179	ג.ז. 15179
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5629	5629
מיום 15.2.07	

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עלית

טל: 04-6588211 פקס: 04-6560521

ופרטיים

היוזם : המועצה המקומית חצור הגלילית

ת.ד. 40

טל: 04-6916913 פקס: 04-6916923

עורכת התכנית :

ועדה מקומית לתכנון ולבנייה "אצבע הגליל, קניון הגליל העליון

טל: 04-6800077/8 פקס: 04-6800079

תאריך: נובמבר 2005

1. המקום:

חצור הגלילית

גושים: 13893-95, 13881-89, 13854-56, 13846, 13838-44, 13776, 13613, 14068.

חלקי גושים: 13938 - 2-5, 70, 12, 62, 66, 68, 54, 56, 58, 60, 29, 48, 50, 52, 40, 37, 36, 33, 32, 46, 44, 41.

2. שטח התכנית: תחום תכנית ג/4175

3. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/15179 - הוראות להקמת יחידות נופש ובריכות שחייה בשטחי המגורים של חצור הגלילית. שינוי לתכנית מתאר חצור הגלילית מס' ג/4175, ולתכניות מפורטות מס': ג/3620, , 1074, ג/4056, ג/2450, ג/3276, ג/5709, ג/5070, ג/7188, ג/8919, ג/187 במ/187, ג/9334, ג/6154, ג/12103 וכל התיקונים והשינויים אשר אושרו להן מעת לעת.

התכנית חלה על כל השטחים המיועדים למגורים צמודי קרקע בתחום שיפוט חצור הגלילית.

4. מסמכי התכנית:

הוראות התכנית: כוללים 7 דפי הוראות.

תשריט: התכנית חלה על כל תחומי המגורים מכל סוג כפי שהוגדרו בתכניות המפורטות לעיל.

5. גבולות התכנית:

גבול הקו הכחול של תכנית מתאר חצור הגלילית הוא גבול תכנית זו.

6. מטרת התכנית:

6.1 לאפשר הקמה של יחידות נופש במגרשים המיועדים למגורים בתכניות מאושרות,

הכל בהתאם להוראות התכנית.

7. כפיפות ויחס לתכניות אחרות:

הוראות תכנית זו תיווספנה להוראות התכניות המאושרות בתחומן היא חלה, ובמקרה של סתירה, הוראותיה עדיפות ככל שעניין הוראות בדבר יחידות נופש.

למרות האמור לעיל מקום בו קבעה תוכנית מפורטת מאושרת, תנאים להקמת יחידות נופש בתחומי איזורים המיועדים למגורים מכל סוג, יגברו הוראות התוכנית החלה על תוכנית זו.

8. פרוט מונחים והגדרות:

כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, בתוספותיו ובתקנות התכנון והבנייה, ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידם:

8.1 "יח"י" - יחידת נופש - יחידה או חדרים שיעודם ארוח לצרכי נופש, הבנוי כחלק נפרד או בלתי נפרד מבית המגורים.

9. תכליות, זכויות ומגבלות בניה:

לפי הוראות התכניות החלות, כל אחת בתחומה, ועל פי ההוראות המפורטות להלן. אחוזי הבניה יהיו במסגרת האחוזים המותרים עפ"י תכניות חלות.

10. תנאים מקדימים למתן היתרי בנייה עפ"י תכנית זו:

לא יינתן היתר בנייה ליח"י כל עוד לא התמלאו התנאים הבאים:

10.1 אושר ע"י הועדה המקומית תשריט איחוד וחלוקה ותשריט לצרכי רישום של

המגרש בו מבוקשת הבנייה.

10.2 אושרה ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי מפורטת למגרש עפ"י התנאים

והדרישות שלהלן.

במגרש בו מבוקשת הבניה קיים לפחות בית מגורים אחד, או שהבקשה להיתר כוללת

גם בקשה לבנית בית מגורים. למען הסר ספק לא יינתן אישור לחיבור תשתיות ליח"י

כל עוד בית המגורים שבמגרש אינו גמור ואינו משמש בפועל למגורים.

11. הוראות התכנית:

11.1 יחידות נופש במגרשים חד-דו-משפחתיים:

11.1.2 שטח מינימלי ליח"י - 18 מ"ר נטו/ 20 מ"ר ברוטו; מס' חדרים מקסימלי

ביח"י - 2; מס' מיטות מקסימלי ביח"י - 4; כמו כן כל יחידה תכלול

לפחות חדר אחד בשטח מקסימלי של 14 מ"ר נטו.

יח"י תוקם במגרשים בהם בנויים בתים צמודי קרקע בלבד.

11.1.3 יידרש מקום חניה נוסף על שתי החניות בתחום מגרש בגין כל יח"י

מבוקשת.

11.1.4 שטח מגרש מינימלי להקמת יח"י במגרש - 400 מ"ר. יח"י

זו תהא משולבת בבית המגורים המוקם במגרש.

11.1.5 שטח מגרש מינימלי להקמת 2 יחידות נופש משולבות בבית

המגורים - 500 מ"ר.

11.1.6 שטח מגרש מינימלי להקמת יחידת נופש בנפרד מבית המגורים - 500

מ"ר.

11.1.7 שטח מגרש מינימלי להקמת 2 יחידות נופש בנפרד מבית המגורים - 640

מ"ר.

11.1.7 יח"נ בנפרד מבית המגורים – תהיה על פני הקרקע ובעלת קומה אחת בלבד.

11.1.8 היתר לצימרים יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

11.1.9 אחוזי הבניה יהיו במסגרת האחוזים המותרים עפ"י התכניות החלות.

11.2 עדיפות בין התנאים:

בכל מקרה של סתירה בין התנאים שלעיל, תהיה עדיפות לתנאי המחמיר.

11.3 תכנית בינוי ופיתוח:

11.3.1 לא יינתן היתר בנייה על פי תכנית זו ללא שאושרה קודם לכך ע"י הרשות המקומית תכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש בקני"מ 1:100, ערוכה בהתאם להנחיות תכנית זו, כחלק מהבקשה להיתר. (להלן: "תכנית הבינוי")

11.3.2 תכנית הבינוי והפיתוח תשקף את מיצוי כל הזכויות במגרש, העמדת מבנים קיימים ומתוכננים, מפלסי פיתוח וחומרי גימור, ריצופים, מצעים ומשטחי גינון, מתקנים נדרשים ומוצעים, קירות/קירות תומכים ומסלעות, גדרות נדרשות ומוצעות וכד'. התכנית במלואה תוגש ע"ג מפה מצבית מעודכנת, חתומה ע"י מודד מוסמך.

11.3.3 תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הוראות בתחומים הבאים, כולם או חלקם, בהתאם לייעודי הקרקע ובתאום עם מהנדס/ת הועדה המקומית. בסמכות מהנדס/ת הרשות המקומית ומהנדס/ת הועדה המקומית לדרוש פרטים נוספים לפי העניין.

11.3.4 תכנית הפירה ומילוי; תכנית שיקום ותמיכת מדרונות, לרבות פרטי קירות תומכים, מסלעות וגינון; תכנית התאמה עם התנוחה והמפלסים של הכבישים הקיימים והחצרות הגובלות; תכנית מערכות תשתית וקווי תקשורת; סימון והתייחסות למבנים קיימים ולמבנים קיימים להריסה; מיקום מכלי דלק וגז עיליים ו/או תת-קרקעיים והמערכות הקשורות אליהם; מיקום חנייה עפ"י תקן; פתרונות לאשפה, ארונות לפילרים ולתשתיות אחרות; גינון, ריצופים ותאורה; גדרות ופתרונות לבטיחות.

תכנית החפירה והמילוי תהווה נספח בלתי נפרד של תכנית הבינוי ולא תאושר תכנית בינוי ללא אישור תכי החפירה והמילוי.

11.4 פיתוח תשתיות ותכנון השבת מים:

11.4.1 לא יינתן היתר בנייה ללא השלמת כל התשתיות הנדרשות לרבות ניקוז, תיעול, ביוב, מים, חשמל ותאורה, תקשורת כבלים וטלפון, דרכי גישה/כבישים ומדרכות - באישור מהנדס/ת הרשות המקומית. כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות.

11.5 קווי בניין:

- 11.5.1 קו בניין קדמי ליחידות נופש יהיו בהתאם לקווי הבניין הקבועים בתכניות החלות, כל אחת בתחומה.
- 11.5.2 קו בנין צידי ואחורי - 0 מ' בהסכמת בעלי קרקע גובלים בלבד, ללא פתחים.
- 11.5.3 ניקוז גגות בנויים בקו בניין 0 - יהיה אל תוך המגרש נשוא ההיתר.

12 הוראות נוספות:

- 12.1 חומרי הגמר החיצוניים של מבני הנופש, החנייה ומבני העזר יהיו עמידים ומשתלבים בבנייה הקיימת במגרש.
- 12.2 גדרות: הקמת מבני נופש תלווה בהקמת גדרות בגבולות המגרש. תותר הקמת גדרות בנויות שגובהן לא יעלה על 2.5 מ'. לחילופין - תוקם גדר-חי, אשר תפורט ותאושר במסגרת היתר הבנייה.
- 12.3 מסתורים יותקנו להסתרה של מתקני אשפה, מכלי דלק וגז ומתקנים לתליית כביסה. המסתורים יהיו מחומרים כגון אבן, עץ או כל חומר אחר באיכות גבוהה.
- 12.4 מתקני חצר כגון מתקני משחקים, מסך לתליית כביסה, מכלי דלק ביתיים וכד' יותקנו בחלקים האחוריים או הצדדיים של המגרש במרחק שלא יקטן מ- 3 מ' מגבול מגרש. המתקנים יהיו ללא דפנות וללא קירות העולים על גובה של 1 מ' מעל פני הקרקע.
- 12.5 מבני עזר ייבנו בצמוד למבנה העיקרי ו/או צמוד למבני יחידות הנופש, באופן שמשתלב עם המבנה.

13 תשתיות:

- 13.1 מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס/ת הועדה המקומית ומהנדס/ת הרשות.
- 13.2 ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל שטח המגרש, באישור מהנדס/ת המועצה ורשות הניקוז האזורית. אין לנקז מי גשם ו/או מי הבריכה למגרש שכן או לשטח ציבורי פתוח או אל מדרכות

המשמשות להולכי רגל. פתרונות לשימור מים ולצמצום מי נגר עילי יוצגו בתכנית הפיתוח למגרש.

14. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בנייה – חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדסת הועדה המקומית ומהנדסת הרשות, והרשויות המוסמכות לכך כפי שיידרש.

15. **חשמל ותקשורת:** תשתיות חשמל ותקשורת יונחו בתיאום עם ובאישור הרשויות המוסמכות ויהיו תת-קרקעיות.

15.1 לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים להלן, 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 אוויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'

בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

15.2 אין לבנות מבנים מעל לקווי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:

3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו

4.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו

0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1,000 וולט.

15.3 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל ו/או כבלי תקשורת תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מהחברה הנוגעת בדבר.

16. **אשפה:** סידורי סילוק האשפה יהיו בהתאם להוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה עפ"י תכנית זו אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה לאתר מאושר.

17. **עודפי חפירה:** לא יותר לשפוך עודפי חפירה (עפר וסלעים) מחוץ לאזור המגרש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדסת הרשות המקומית. העודפים יפנו לאתרים מאושרים בלבד. אחריות הפינוי על מבקשי ההיתר ועל היזם המבצע את עבודות הבנייה והפיתוח במגרש.

18. **שילוט:** שילוט יסומן בהיתר הבנייה ויוקם בהתאם להנחיות למיקום ולאופי השילוט, כפי שיקבעו ויאושרו ע"י מהנדסת הרשות.

19. **חנייה:** היתרי בניה לשימוש ליח"י יותנו במתן פתרון חניה בנפרד משימוש למגורים שלא יפחת ממקום חניה אחד ליחידה. החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

20. **עתיקות:** בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מראש מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

21. **מקלטים:** לא יוצא היתר למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לחוק התגוננות אזרחית ובכפוף לאישור הג"א.

22. **כיבוי אש:** קבלת אישור שירותי כבאות יהווה תנאי להיתר, ועמידה בדרישותיהם לשביעות רצונם תהווה תנאי לאיכלוס.

23. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון ובנייה.

24. פיצוי ושיפוי:

הוועדה המקומית או רשות הרישוי תהיה רשאית להתנות הוצאת היתרים בהמצאת כתב שיפוי לוועדה המקומית על ידי מבקש ההיתר.

25. הגבלות בניה בגין שדה תעופה מחניים:

על תחום התכנית חלות הגבלות בגין שדה התעופה מחניים. הגובה המירבי המותר לבניה בתחום התכנית, לרבות חדרי מכוונות למעליות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים, מתקנים סלולריים, תרנים, אנטנות, מערכות טכניות שונות, עמודי תאורה וכו', הינו עד לגובה של 15 מ' מגובה פני הקרקע, ואין לחרוג.

26. חתימות:

יוזם התכנית:

המועצה המקומית חצור הגלילית

עורך התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ולבניה "אצבע הגליל"