

707
6.6

עדכון : 8/5/2002

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי מ.מ. גוש-חלב

נפת צפת

מספר יחידות נופש 800

הודעה על אישור תכנית מס. <u>11908/2</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5097</u>
מיום <u>24.7.02</u>

תכנית מספר ג/11908

שינוי תכנית מתאר ג/ 912 , ג/4672

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מת. <u>11908/2</u>
תועדה המחוזית לתכנון יכירה החליטה
ביום <u>8.5.02</u> לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

מתכנן :-

גי'בראן אנטאנס

מהנדס אזרחי ומודד מוסמך

מהנדס מועצה מקומית גוש-חלב

גוש-חלב , ת"ד 2, גוש-חלב מיקוד 13872

טלפון :- 6989107 - 04 , 6980768 - 04

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי מ.מ. גוש-חלב

נפת צפת

תכנית מספר ג/ 11908

שנוי תכנית מתאר מספר ג/ 912, ג/ 4672

מספר יחידות נופש : 800

פרק א' - התכנית

1. המקום :
גוש-חלב

2. שם וחלות התכנית :

2.1 שינוי תכנית מתאר מקומית מספר ג/912, ג/4672, על כל יעודי הקרקע למגורים.

3. שטח התכנית

כ-320 דונם של יעודי קרקע למגורים, הכלולים בתחום של 513 דונם (תחום הקו הכחול)

4. גושים וחלקות :

הגושים שבשלמות : - 14107, 14109
הגושים שבחלקים : - 14143, 14130, 14110, 14108, 14098, 14097.

5. יחמי התכנית :-

המועצה המקומית גוש-חלב
טלפון 04 - 6989107, פקס 04 - 6980401

6. עורך התכנית :-

גובראן אנטאנס
מהנדס בנין ומודד מוסמך
מהנדס מועצה מקומית
ת"ד 141 גוש-חלב מיקוד 13872
טלפון :- 04 - 6989107, 04 - 6980768

7. בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

8. מטרת התכנית :-

קביעת הוראות המאפשרות הקמה של יחידות נופש (צימרים) באזורי המגורים בגוש-חלב והמהווה השלמה לתכנית מתאר מקומית מספר ג/912 ומפורטת ג/4672.

9. יחס לתכניות אחרות :-

תכנית זו משנה תוכניות ג/912, ג/4672 בדבר הוספת חדרי אירוח (צימרים) עם אישור תכנית זו והוראותיה יהיו עדיפות לכל תכנית אחרת החלה בשטח הנכלל בה.

10. מסמכי התכנית :

התקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב

הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו.
3. התכנית: תכנית מתאר מקומית גוש-חלב שמספרה ג/912.
4. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה "מעלה נפתלי".
5. יחידת נופש (יח"נ): יחידה או חדרים שיעודם ארוח/השכרה לצרכי נופש, הבנויים כחלק מבית המגורים או כיחידה נפרדת כמפורט בהמשך התכנית וע"פ הוראותיה.

פרק ג' - חלוקת שטחים:

אזור	צבע תשריט	השטח בדונם	% מסה"כ שטח המגורים.
מגורים א'	כתום	240	75%
מגורים א' מיוחד	כתום מותחם כתום כהה.	40	12.5%
מגורים ב'	תכלת	40	12.5%
		320	

סה"כ השטח למגורים 320 דונם.
כל הגדרות והגבלות הבנייה הן כמפורט בתקנון תכנית המתאר המקומית גושחלב ג/912.

פרק ד' - הוראות כלליות:

הקדמה

כל יח"נ, בין שהיא חלק מבית המגורים ובין שהיא מבנה נוסף - תחויב בהגשת בקשה להיתר עפ"י החוק, לאישור הועדה. כל בקשה תכלול פתרון לחנייה כמפורט בהמשך ותלווה בתכנית פיתוח שטח + סכמת גנון, בקנה מידה 1:100 (או בקנ"מ 1:250 באישור מהנדס הועדה) בהתאם להנחיות פרק ח' שלהלן.

(א) כמות מקסימלית של סה"כ יח"נ במגרש (בין שהן חלק מבית המגורים הקיים ובין שהן במבנה נפרד) - 4 יח"נ.

(ב) כמות מקסימלית של חדרים לאכסון נופשים למגרש - 8 חדרים.

(ג) במסגרת היח"נ יכללו חדרי שינה, חדרי מגורים, שרותים, פינות בישול ומרפסות. לא יותרו פונקציות מסחריות.

(ד) לכל יח"נ תוצמד חנייה בפועל, בהתאם להנחיות בפרק ה'.

(ה) בכל מגרש עם יח"נ ימוקם מיכל אשפה בפועל, בנוסף למערכת פינוי האשפה השכונתית הקיימת, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.

(1) היתרי בנייה ינתנו רק לאחר שתוגש לאישור הועדה תכנית מדידה של כל המגרש, ערוכה ע"י מודד מוסמך.

1. יח"נ כחלק מבית מגורים קיים :

במידה וגודל המגרש פחות מ- 500 מ"ר שימוש צימירים יהיה בתוך מבנה המגורים כחלק אנטגרלי מהמבנה.
סה"כ הבנייה לארוח + מגורים לא יעבור בשום מקרה את אחוז הבניה המותר למגורים לפי תכנית המתאר גוש-חלב ג/ 912

2. יח"נ כמבנה נפרד מבית מגורים

- (א) אם גודל המגרש יותר מ- 500 מ"ר מותרת בנית צימירים במבנה אחר בתנאי שמירת קווי בניה בין מבנה הצימר ובין גבולות המגרש והמרחק המינימלי בין המבנים בתוך המגרש לא יפחת מ- 4 מטר.
- (ב) תותר הקמת יח"נ רק במגרש בו קיים בית מגורי קבע של מתיישב ומאוכלס ע"י תושב קבע.
- (ג) יח"נ יוקמו במסגרת אחוזי הבניה המותרים, ע"פ התכנית המאושרת החלה על השטח עליו הן ממוקמות.
- (ד) קווי הבנין יהיו בהתאם לקווי הבנין המוגדרים בתקנון למגורים.
- (ה) הבנייה תהיה בניה קשה או בניה קלה באיכות גבוהה : על המבנים בבנייה קלה לעמוד בכל הדרישות של מכון התקנים. הועדה תהיה רשאית לדרוש חישובים תרמיים לגבי המבנים הנ"ל.
- (ז) שתי יחידות יבנו כמבנה אחד (בכל קומה), או כשתי יחידות הבנויות באותה שיטת בנייה.
- (ח) שטח מקסימלי ליח"נ 48 מ"ר (מקסימום שני חדרים).
מספר מקסימלי של חדרים לאכסון נופשים במגרש : 8 חדרים
מספר קומות מקסימלי : 2 קומות.
גובה רכס גג מקסימלי : 6.80 מטר.

פרק ה' - חניות

- (א) לכל יח"נ תוצמד חנייה בפועל.
- (ב) החניות ליח"נ לא יקורו ע"י מבנים נפרדים.
- (ג) חניות אלה יוקצו בנוסף לחניות הנדרשות ע"פ התכניות המאושרות והחלות על השטח.
- (ד) כל החניות ליח"נ יוקצו בתוך המגרש.
- (ה) לכל מגרש תהיה כניסה אחת בלבד מהכביש לחניות לנופש.
- (ו) חניה תהיה בתוך המגרש ובהתאם לתקנות תכנון ובניה (התקנת מקומות חניה) -1983.

פרק ו' - תשתיות

- (1) מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.
- (2) ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- (3) ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של הישוב בהתאם לתכנית הביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .

4) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים 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 אוויריים 1.50 מ' . מרחק מקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ' . בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות 300 מ') 11 מ' . בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' .

הערה :

בנייה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .

ב) 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-0.50 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .

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

ג) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת בנחיות עם חברת חשמל .

פרק ז' - ממ"ד

א) במידה ויזרש ממ"ד הוא ישולב ביח"נ , שתבננה בבניה קשיחה .
ב) במידה ויעשו שתי יח"נ באותה קומה בבנין אחד , ניתן לשלב ממ"ד אחד משותף לשני היח"נ .

פרק ח' - פיתוח נופי

1) הוראות כלליות :

לכל בקשת היתר בניה ליח"נ תצורף תכנית פיתוח שטח וסכימת גינון למגרש המגורים כולו , כתנאי למתן היתר בניה . התכנית תהיה בקנ"מ 1:100 (או בקנ"מ 1:250 באישור מהנדס הועדה) ובהתאם להנחיות שלהלן , תכנית הפיתוח תכלול :

- א) תכנית העמדה של היח"נ ביחס למבנים הקיימים והמתוכננים על המגרש
 - ב. סימון מקומות חניה , שבילים ורחבות , כולל גבהים וגבהי כניסה למבנים .
 - ג) פירוט כל הקירות התומכים , מסלעות , מעקות וגדרות במגרש - עם סימון גובהם וגובה קרקע סופי בבסיסם .
 - ד) מיקום מתקני אשפה , מים ביוב וגז .
- לתכנית הפיתוח תצורף תכנית גינון , נטיעות ועקירות (באישור מהנדס הועדה) באותו קנה מידה .

גינון :

יח"נ תבנה כמבנה אחד , או כשתי יחידות הבנויות באותה שיטת בניה , בהתאם להנחיות פרק ז' . מבני יח"נ עם שטחי החוץ לשמוש הנופשיים , יוקפו בעצים ושיחים . בין מבנה יח"נ למגרש שכן תהיה רצועה ירוקה ברוחב של 2 מטר ובגובה של 2 מטר לפחות , שתהיה חיץ אסתטי ואקוסטי בין אזור הנופש לאזורי המגורים והיצרות במגרשים השכנים .

2) קירות תומכים , גדרות ומסלעות :

של 2 מטר לפחות, שתהיה חיץ אסתטי ואקוסטי בין אזור הנופש לאזורי המגורים והיצרות במגרשים השכנים.

2) קירות תומכים, גדרות ומסלעות:

- א) כל מגרש עם יח"נ חייב בגדר או קיר בינו לבין המגרשים השכנים גובה הגדר הקיר לא יופחת מ- 90 ס"מ מגובה קרקע סופי ולא יעלה על 1.5 מטר. במידה וקיימים הפרשי גובה של יותר מ- 2.5 מטר יש לפצל את הקיר תומך.
- ב) קירות תומכים וגדרות אבן יבוצעו מאבן טבעית מקומית, כאשר הפטינות המקורית גלויה, או מאבן מסותתת בעיבוד גס (תלטיש, טובזה וכד') לפי המרקם האופייני שבשכונה הקיימת. לאורך צירים ראשיים הקירות והגדרות יהיו מאבן מסותתת כדוגמת הקיים במגרש או במגרשים הסמוכים. ניתן לשלב אבני בזלת מסותתת ואבני גיר מומלץ על שימוש משני של אבנים מסותתות ישנות מהמקום.
- ג) גדרות ברזל או עץ יש לשלב על מסד אבן בגובה 30 ס"מ לפחות או בקירות מפרידים מאבן, בנויים לפי ההנחיות בסעיף קטן ב'. כל רכיבי הברזל יהיו מגולוונים וצבועים.
- ד) מסלעות יבוצעו מאבן טבעית מקומית, כאשר הפטינה המקורית גלויה, מסלעים שלוקטו על פני השטח ולא מחציבה, שכבת הסלעים תהיה קבורה בשליש מגובהה, וגודל הסלעים לא יקטן מ- 50*75*75.
- ה) ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ייבנו במשולב עם קירות תומכים וגדרות האבן שבפיתוח המגרשים, ויוגשו פרטים לאישור מהנדס הועדה.

3) מתקנים לאיסוף אשפה:

- א) בכל מגרש עם יח"נ ימוקם מיכל אשפה בפועל, בנוסף למערכת פינוי האשפה השכונתית הקיימת, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- ב) מיכל האשפה ימוקם בחנייה או במסתור משולב בקיר.
- ג) נישה למיכל אשפה (50 ליטר) - בסיס הנישה יהיה מוגבה לפחות 20 ס"מ מפני הריצוף בשטח הצמוד, ושיפוועי הניקוז יהיו כלפי חוץ. במידה ותותקן דלת - תהיה זו דלת מתכת מגולוונת וצבועה, בגוונים לפי שאר המסגרות.

פרק ט' - שונות

1. **תנאי למתן היתרי בניה אישור משרד התיירות.**

2. הפקעות לצורכי ציבור :-

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית (ע"פ סעיף 188 לתוק התכנון והבניה) וירשמו על שם מועצה מקומית גשו-חלב.

4. היסל השבחה :-

היטל השבחה יוטל וישולם כחוק

חתימות:

ג'ובראן אנטאן
מהנדס המועצה
מ"מ גוש חלב

יוזם התכנית

בעל הקרקע

1/6/02
תאריך

ג'ובראן אנטאן
מהנדס אזרחי
רשיון מס' 39974

שרך הבקשה

מועצה מקומית גוש חלב
אין לנו התנגדות

חותמת המועצה מקומית וחתימה