

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

פרק א' - התכנית

=====

1. המקום: - ישוב קהילתי הר-חלוץ נ.צ.מ. 179.500/261.500.
2. גבול התוכנית: - כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם ותלות התוכנית: - תכנית מפורטת לישוב הר-חלוץ לשנת תשמ"ז.
4. התשריט: - התשריט בקנ"מ 1:2500 המצורף לתוכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה. כמו כן, מצורף בזה תשריט בקנ"מ 1:2500 המהווה תוכנית בינוי מפורטת למוקד והנו חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. שטח התוכנית: - 475.0 דונם.
6. גושים: - 19222
7. יוזמי התכנית: - המחלקה להתישבות של הסוכנות היהודית, חבל הגליל, צפת.
8. עורכי התוכנית: - אדריכל ברוך אלון, אגף לתכנון התישבותי, הסוכנות היהודית, ת.ד. 7053, תל-אביב.
9. מבצעי התוכנית: - הסוכנות היהודית לארץ ישראל, המחלקה להתישבות.
10. מטרת התכנית: - א. תחום שטח פיתוח לישוב קבע הר-חלוץ.
ב. קביעת אזורים ועחודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל הנחיות מפורטות בתחום המוקד.
ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם מבנים לתעסוקה ומבני צבור.
ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים צבוריים אחרים.
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שייחבו את מבצעי התכנית.
11. כפיפות ויחס לתוכניות אחרות: - תוכנית זו כפופה ומהווה תיקון לתמ"מ 2.
- תוכנית זו באה במקום תכנית מס. 5765.

פרק ב'
=====

1. כללי:

פרוש המונחים בתוכנית זו יהיה לפי הפירושים הנתנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.

2. הגדרה ופרוש מונחים:

החוק:

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

1. התכנית: תכנית מפורטת לישוב הר-חלוץ כולל תשריטים והוראות לשנת 1987.

2. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - משגב.

3. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין בצרופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תוכנית זו.

4. קו בנין: קו לאורך החזית או לאורך צידי המגרש, אשר מעבר לו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

5. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית:
=====

סה"כ באחוזים	שטח בדונמים	צבע התשריט	אזור
46.0	218.5	כתום	מגורים א'
		כתום מותחם בשחור	מגורים ב' (צפופים)
5.2	24.8	כתום מותחם בכחום	מבנים לתעסוקה
2.6	12.5	חום מותחם בחום	בניני צבור
1.7	8.1	ירוק מותחם בחום כהה	ספורט
18.0	85.8	ירוק	שטח פרטי פתוח
15.3	72.0	סגול מותחם בסגול כהה	אזור תעשייה
6.0	28.5	אדום	דרך מוצעת
5.2	24.8	אדום עם פסים ירוקים	דרך משולבת
100.0%	475.0		סה"כ

1. כללי:

- א. לגבי חכליות שלא הוזכרו ברשימת החכליות להלן, תחליט הועדה על פי השוואה לחכליות המותרות באזור הנדון, או עפ"י תוכנית מפורטת שתופקד.
- ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה, בתוכנית מפורטת ובהסכמת הישוב, להוסיף או לגרוע מהחכליות המותרות על פי רשימת חכליות זו.
- ג. הוספת או גריעת חכליות תעשה בהתחשב באופיו של המרכז והקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו ובהתאם לצרכי הישוב.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בניתו, לרבות - פתוח, שביל כניסה, חניה וכו'.
- ה. חניה באזורי המגורים תעשה בתוך שטח המגרש, בארבעה אופנים אפשריים:
 - מתחת לבית.
 - בסככה צמודה לבית.
 - במוסך צמוד לבית, כאשר גמור המוסך כגמור הבית.
 - בדרך המוליכה מהרחוב למוסך או לסככה.

2. אזורי מגורים:

אזורים אלו נועדו לבנית מבני מגורים ומקלטים צבוריים בלבד, ומחייבים בקשות להיתר בניה כהוראתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965.

2.1. אזור מגורים א':

שטח זה מיועד לבנית בתים חד משפחתיים בודדים ומקלטים צבוריים. הבתים החד משפחתיים יבנו על שטח מיזערי של 500 מ"ר ומירבי של 1,000 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) בהתאם למרחקים הבאים:

- | | | |
|--------|--|--------|
| 2.1.1. | קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש או לרחוב) | 5.0 מ' |
| | קו בנין אחורי | 4.0 מ' |
| | קו בנין צדדי | 3.0 מ' |

2.1.2. רצועת צמחיה וסלעיה טבעית חיבת להשאר בקו הצדדי - ברוחב 2.0 מ' ובקו האחורי - ברוחב של 3.0 מ' למעט מעבר בין המגרשים ברוחב 3.0 מ'.

2.1.3. תותר בנית מוסך/מחסן בשטח של עד 40.0 מ"ר בתוך הבית או במבנה צמוד לו. בשני המקרים הגמור מבחוץ יהא כגמור הבית. לחילופין, תותר בנית סככה בצמוד לבית, בגודל של עד 40.0 מ"ר. הגמור שלה כשל הבית.

2.1.4. הדרך בין הרחוב למוסך/מחסן או לסככה תרוצף באבן משתלבת כמתכונת הרחוב בצורה מלאה או בצורת שני פסים אשר דשא או חצץ ביניהם.

2.1.5. מבני עזר (בתחום אזור המגורים):

תותר הקמת מבנה עזר אחד, נפרד מהבית ובקומה אחת, בשטח של עד 20.0 מ"ר שיכלול פונקציית מחסן, ואשר ימוקם אך ורק מאחורי בית המגורים ובתחומי קורי הבנין.

2.1.6. שטח בניה מותר:

היטל הבניין לא יעלה על 210מ"ר כולל מוסך/מחסן או סככה צמודה. אינו כולל מבנה עזר בשטח של עד 20מ"ר.

שטח סה"כ הרצפות המקורות יהיה עד 210מ"ר. שטח זה אינו כולל:
- מוסך/מחסן בתוך הבית או בצמוד לו עד 40מ"ר
- או לחילופין סככה צמודה לבית עד 40מ"ר
- מבנה עזר עד 20מ"ר
- מרחף עד 40מ"ר
- עליות גג אשר גובה תקרתן עד 2.1מ'
- מרפסת סולרית הצמודה לבית והפונה לדרום
והמזוגגת כדי 75% והמקורה בקרוי מזוגג כדי 90%.

2.1.7. קומת מסד:

קומת מסד נמוכה מ-1.8מ' תסגר ע"י קיר מסד אטום וללא פתחים וגימורו מבחוץ יהא כגמור הבית.

קומת מסד מפולשת מעל גובה 1.8מ' - תרוצף.

2.1.8. מישור הגבלת בניה לגובה:

הגובה המירבי המותר לבניה הוא 8.5מ' מאמצע המגרש ולא יותר מ-10מ' מפני הקרקע הטבעית.

2.2. אזור מגורים ב' (בניה צפופה):

שטח זה מיועד לבניה בצפיפות גבוהה יחסית בשביל קשישים ויחידים. הכל עפ"י חכנית בנוי שתוגש לאשור הועדה המקומית בנפרד לשטח זה.

3. אזור תעסוקה:

שטח זה מיועד לבניה לתעסוקה - למשרדים, מכונים, חנויות וחצוגות. הכל עפ"י חכנית בנוי שתוגש לאשור הועדה המקומית בנפרד לשטח זה.

4. אזור תעשייה:

מיועד למבני תעשייה זעירה ומלאכה בלתי מזהמת הכל עפ"י חכנית בנוי שתוגש לאשור הועדה המקומית בנפרד לשטח זה.

5. אזור למבני צבור:

א. יעודו של שטח זה ל:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
 2. שרותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).
 3. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
 4. אולם ספורט וכנוסים.
 5. תיאטרון פתוח.
 6. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
 7. גני ילדים ופעוטונים.
 8. מבני משרדים, תחביבים, מלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הועדה וברמת גמור שלא חפול מרמת גמור מבני הצבור.
- ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במדה ואין הן מהוות מטרה זו לזו.
- ג. מקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י תכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- ד. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט על כל המתחייב מכך.

6. שטח פרטי פתוח:

יעודו של שטח זה ל:

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

7. שטח לספורט

מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, נופש פעיל, מועדונים לספורט וחינוך גופני. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט ולגביו תוגש תכנית בנוי לאשור הועדה המקומית.

8. תקנון לתכנון דרך משולבת וחניה:

1. כל הרחובות המשולבים יהיו דרכים ללא מוצא בלבד כאשר משטר הנסיעה ברחוב הוא דו סטרי, אך הרכב עצמו, נוסע לעיחים לאורך קטעים חד נתיביים.
2. לאורך הרחוב יהיו קטעי המתנה לרכב שיאפשרו מעבר בקטעים חד נתיביים לרכב הבא ממול.
3. רוחב המסעה של הקטעים החד נתיביים יהיה בין 2.70 מ' ל-3.10 מ'.
4. לא יתוכננו מדרכות ו/או אבני שפה ברחוב.
5. רוחב רצועת הדרך המינימלית 9.0 מ', אך יתכנו הרחבות לצורך שטחי גנון ו/או פתוח סביבתי. אלמנטים אנכיים סמוכים לדרך לא יהיו גבוהים מ-40 ס"מ מפני המסעה. אין לתכנן גנון וצמחיה גבוהה בסמוך לקטע הנסיעה.
6. השטחים הנוצרים בין רצועת הדרך המוכרזת לבין השטחים הנדרשים למעבר רכב ינוצלו לפתוח סביבתי וגנון עפ"י תכנון אדריכל נוף.
7. שטח המסעה בתחום הדרך ירוצף באבנים משתלבות צבעוניות בעובי 6 ס"מ בגוון ובצורה שיקבעו ע"י המתכנן.
8. לא תורשה חניית רכב בתחום הרחוב המשולב. חניות הדיירים יתוכננו בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הקיים. חניה לאורחים תתוכנן בכניסה לכל רחוב.

פרק ה' - תשתית, נקוז, תעול, אספקת מים, חשמל וסלוק אשפה
=====

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי נקוז, ביוב, ותעול:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות את הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הנקוז, הביוב והתעול.

2. נקוז:

הנקוז יהיה לאורך הדרכים.
נקוז המגרשים יוסדר בקווי נקוז פתוחים וללא סחף ובתאום עם השכנים.

3. ביוב:

כל בנין בשטח התכנית יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית המוגשת במקביל ומהווה חלק מתכנית זו ובהתאם לסנדרטיים המקובלים של משרד הבריאות.

4. מים:

יספקו ע"י קווים תת קרקעיים של חב' "מקורות"

5. חשמל:

אספקת החשמל תהיה תת קרקעית, ע"י חברת החשמל ולפי תכנית מאושרת.

6. טלפון:

קווי הטלפון יהיו תת קרקעיים בהתאם להוראות חברת בזק.

7. תקשורת כבלים:

א. אנטנות טלוויזיה ורדיו מרכזיות תשרתנה את כל הר חלוץ. לא תותרנה אנטנות פרטיות.

ב. ההתקשרות לאנטת הטלוויזיה המרכזית וכן ההכנה לתקשורת חוטית פנים ישובית של "וידיו/מחשבים/מידע" (בסיבים אופטיים או רגילים) - תהיה תת קרקעית.

8. סלוק אשפה:

האשפה תאסף ממיכלים מרכזיים אשר יוצבו בראש כל רחוב. מיכלי אשפה ביתיים יוצבו רק בחצר האחורית של מבני המגורים.

9. דודי שמש

יוסחרו מכל הכוונים.

10. קולטי השמש

ישקפו את הכוון הכללי של הגג ולהיפך.

11. מיכלי גז

יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבני המגורים.

12. כבסים:

יוסחרו מהרחוב.

פרק ו' - שונות
=====

אסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל

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

ברשת מתח נמוך 2 מטר

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטר

בקו מתח עליון 110 ק"ו 9.5 מטר

בקו מתח עליון 150 ק"ו 9.5 מטר

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

2. מקלטים

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

3. הפקעות

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

חתימות:

היוזם: _____ המתכנן: _____

המבצע: _____ בעל הקרקע: _____

הועדה המקומית: _____