

(2)

מחוז צפון
 מרחב תכנון מקומי
 גליל עליון
 תחום שיפוט מוניציפלי
 מבואות החרמון

תכנית מספר ג/8982

שינוי לתכנית מפורטת מאושרת מס' ג/7576

שינוי ייעוד לחדרי אירוח במושב רמות נפתלי.

צפון.	:	מחוז
צפת.	:	נפה
מושב רמות נפתלי.	:	ישוב
13664.	:	גוש
3,4,6, בחלקים.	:	חלקה
6.47 דונם.	:	שטח התכנית
מועצה אזורית מבואות חרמון. צומת כח	:	יוזם התכנית
ד.נ. גליל-עליון 06-6942120	:	
מנהל מקרקעי ישראל קריית-הממשלה נצרת	:	בעל הקרקע
טל. 06-6558211	:	
א.ג. אדריכלות ועיצוב. אדר' זגורי גבי.	:	עורך התכנית
דן דיין 12 קרית - שמונה. טלפקס 950069.	:	

עדכון מאי 97

.../.

1. השם והתחולה.

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מספר ג/8982. תכנית שינוי ייעוד לחדרי אירוח במושב רמות נפתלי, ותחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף בתשריט המצורף לתקנון זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. היחס לתכניות אחרות.

תכנית זו מתייחסת לתכנית מפורטת מאושרת רמות נפתלי מס' ג/7576 ומהווה לה שינוי. בשטח התחולה ייקבעו הוראות תכנית זו.

3. מסמכי התכנית.

- 1- תשריט בקנ"מ 1:1000.
- 2- תקנון המכיל 5 עמ'.

4. גבולות התכנית.

- דרום - כביש מס. 3.
- מערב - כמסומן בתשריט.
- צפון - כביש מס' 27.
- מזרח - כמסומן בתשריט.

5. מטרת התכנית.

- לייעד שטח לתיירות עבור משפ' הלוי משק 60 רמות נפתלי.
- שינוי ייעוד בחלק מחלקות 3,4,6, משטח ציבורי פתוח לשטח תיירות, אירוח, לדרכים וחניות.
- שינוי ייעוד בחלקות הנ"ל משטח למגורים חקלאיים לשטח תיירות ואירוח.
- קביעת הנחיות למתן היתרי בניה.

6. גבולות הנחלה.

- גבולות הנחלה יוגדרו מחדש באמצעות איחוד וחלוקה מחדש, בהתאם למטרות התכנית.

7. ציונים בתשריט.

- 7.1 קו כחול רציף - גבולות התכנית.
- 7.2 שטח צבוע חום - דרך קיימת.
- 7.3 שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח.
- 7.4 שטח צבוע כתום עם פסים ירוקים באלכסון - מגורים לחקלאים.
- 7.5 שטח צבוע צהוב מותחם בצבע חום - תיירות ואירוח.
- 7.6 שטח צבוע בפסים ירוק אדום לסירוגין - דרך משולבת וחניות.
- 7.7 מספרים בעיגול מסומן על דרך:
 - מספר עליון - מספר הדרך.
 - מספר תחתון - רוחב הדרך.
- 7.8 קו ירוק - גבול חלקה ומספרה.

8. שימוש בקרקע או בבניינים.

לא ינתן רשיון לבניה ולא לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן.

9. רשימת התכליות.

9.1 איזור תיירות ואירוח - תותר בו הקמת יחידות אירוח (צימרים) וחדר פעילות מרכזי (מועדונית).

9.2 דרכים (שטח צבוע חום) - ישמשו למעבר תנועה מוטורית, הולכי רגל, מדרכות, ואפשרות להנחת קווי תשתיות.

דרך משולבת (שטח צבוע ירוק אדום לסירוגין) - ישמשו לדרכי גישה לאזור התיירות ולחניות עבור המתארחים.

9.3 אזור למגורים לחקלאים - עפ"י הוראות תכנית מס. ג/7576: בתי-מגורים עבור חקלאים חברי המושב, בנייני משק-חקלאי ומבני-עזר. מבני הלולים בשטח זה לא ישמשו לגידול עופות.

9.4 שטח ציבורי פתוח (צבוע ירוק) - ישמשו לשטחים ירוקים פתוחים לרשות הכלל, ולבניית מקלטים.

10. הגבלות בניה.

10.1 הגבלות הבניה יהיו בהתאם לאמור בתכנית המתאר ג/7576.

10.2 לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין, לגביהם נתבקש ההיתר, או מקרקעין גובלים, או שהוכח, להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין, לגביהם נתבקש ההיתר, יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.

"תשתית עירונית" כהגדרתה - מכלול עבודות התשתית, שהמועצה האיזורית חייבת בביצוען או מוסמכת לבצען על פי דין, לרבות סלילת כבישים ומדרכות, ביצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז, ניקוז ותאורת רחובות.

11. אחוזי בניה.

באחוזי הבניה ייכללו כל השטחים המקורים בכל קומותיו של הבניין בין אם השטחים נמצאים מעל לפני הקרקע ובין אם הם מתחתיה. הכול בכפוף להוראות שבתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

12. גובה הבניה.

גובה הבניה המותר לא יעלה על שתי קומות. גובה מירבי למבנה עם גג רעפים משופע לא יעלה על 8 מ'. הגובה יימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה ביותר בפינת חזית המגרש.

.../.

13. מבני עזר.

תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים בכפוף להוראות תכנית זו ולתכליות שהוזכרו להלן.

14. טבלת זכויות והגבלות בניה.

סה"כ	אחוזי בניה			קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	האזור שימוש עיקרי	
	מפלס כניסה	שטחי שירות	שמוש עיקרי	קדמי	אחורי	צדדי			
מתחת מפ- לס כניסה	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	שמוש עיקרי						
35%	-	35%	5%	30%	לפי תשריט	4 מ'	6 מ'	1330	תיירות ואירוח
13%		8%	3%	10%	6 מ'	10 מ'	4 מ'	2400	מגורים לחקלאים

מס' יחידות במגרש סה"כ	צפיפות נטו / מס' יחידות למגרש	גובה בניה מקסימלי		האזור שימוש עיקרי
		מס' קומות	גובה במטרים	
10	10	2	8 מ' . כולל גג רעפים	תיירות ואירוח
1	1	2	8 מ'	מגורים לחקלאים

15. הפקעה.

יופקעו השטחים המיועדים לצורכי ציבור, בהתאם למפורט בסעיף 188-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

16. השבחה.

היטל השבחה ייגבה כחוק לפני מתן היתר בניה כלשהו.

17. פיתוח סביבתי.

כתנאי לקבלת היתר בניה, תוגש תכנית פיתוח של השטח שמסביב למבנים.

18. שרותים.

- 18.1 אספקת מיס תהיה מהרשת העירונית של מושב רמות נפתלי.
- 18.2 הביוב יחובר לרשת העירונית של רמות נפתלי. הוצאת היתר בניה תותנה באישור מנהלת הכינרת.
- 18.3 החשמל יהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ.
- 18.4 ניקוז מי הגשם יהיה ע"י ניקוז טבעי, חלחול, תעלות או צנרת תת קרקעית - הכול בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים בדבר.
- 18.5 חניה - החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג.
- 18.6 סידורי פינוי האשפה יהיו במסגרת מכלי-האשפה אשר מעמידה המועצה-האזורית. לתיאום עם מח' התברואה של המועצה האזורית מבואות חרמון.

20. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.

- 20.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. 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 - 2.0 מטר
 ברשת מתח גבוה - 22 קו"ט 6.5 מטר
 ברשת מתח עליון 110-115 קו"ט 9.5 מטר

- 20.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ-2.0 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור הסכמה מחב' חשמל לישראל.

21. טבלת חלוקת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
שטח דונם	% שטח	שטח דונם	% שטח	
3.76	58.12	3.76	58.12	מגורים לחקלאים
1.33	20.55	0.00	0.00	תיירות ואירוח
0.42	6.49	0.42	6.49	דרכים קיימות
0.65	10.05	2.29	35.39	שטח ציבורי פתוח
0.31	4.79	0.00	0.00	דרך משולבת
6.47	100	6.47	100	סה"כ

22. חתימות

עורך התכנית.

בעל הקרקע.

יוזם התכנית.


א.ג. אדריכלות ועיצוב.
אדר' זגורי גבי.

מנהל מקרקעי ישראל

מועצה אזורית
מבואות החרמון.

א.ג. אדריכלות ועיצוב
דו דיין 12 ת"ד 672
קרית שמונה 58006-06

מועצה אזורית
מבואות החרמון

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית מס. 8982
הודעה המחויית לתכנון לבניה החליטה
ביום 2/3/97 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 8982
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 8982
פורסמה בעיתון _____ ביום _____
בעיתון _____ ביום _____
ובעיתון מקומי _____ ביום _____