

2-3405

8

מרום חכנון מקומי מרום הגליל
מרום חכנון

חוק התכנון והנניה, ותשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מרום הגליל"

תכנית מס' 8671
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
במס' 199/93
למלצה להפקדה בתאריך
תאריך הועדה
יושב ראש הועדה

חכנית מתאר מקומית בנושא נופשי קייט
ואירוח כפרי, למרום חכנון מקומי מרום הגליל

המהורה שיינוי לתכנון מפורטות
המאוששות של ישובים כפריים במרום חכנון
המקומי מרום הגליל

חכנית מס' 8671/ג

1993 טפטפור
1995 מאי
1996 דרגי

משרד המבנה לתכנון
חוק התכנון והנניה תשכ"ה-1965

מס' 8671/ג
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ביום 15.5.96 לאשר את התכנית

סמכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

8671/ג
הודעה על אישור תכנית מס'
הודעה בילקוט הפרסומים מס'

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

פרק א' - כללי

1. שם וחלות: תכנית זו תקרא "תכנית מקומית בנושא נופש, קייט ואירוח כפרי" למרחב מקומי מרום הגליל".

תכנית מס' ג/8671

התכנית תחול על שטח מרחב התכנון המקומי מרום הגליל, כפי שהכריז עליו שר הפנים בצו שפורסם בהודעה בעמ' 667 מיום 29.4.88

2. יוזמי תכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרום הגליל: הסוה"י לא"י - המח' להתיישבות עירונית וכפרית. מרחב הצפון.

3. עורך התכנית: אוד' ר. ברגר-הסוכנות היהודית לא"י - המחלקה לפיתוח ולהתיישבות עירונית וכפרית. מרחב הצפון.

4. מסמכי התכנית: תקנון ותשריט

5. מטרת התכנית: להגדיר חוגים והנחיות פיתוח ע"מ לאפשר לתושבי מרחב התכנון המקומי מרום הגליל לעסוק בנופש, קייט ואירוח כפרי. כענף כלכלי, מבלי לפגוע באיכות הסביבה ובאיכות החיים של תושבים אחרים.

6. יחס לתכניות אחרות

6.1 תכניות מאושרות בשטח התכנית תשארנה בתוקפן. כאשר תהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית מאושרת, יראו את הוראות תכנית זו כמכריעות.

6.2 להלן רשימת תוכניות המאושרות החלות על שטח התכנית: ג/6446, ג/4995, ג/6031, ג/5064, ג/6126, ג/4871, ג/4270, ג/3511, ג/4592, ג/5758, ג/5746, ג/65, ג/127, ג/4067, ג/8202, ג/4874, ג/4269, ג/6359

7. היטל השבחה: הועדה המקומית ונגבה היטל השבחה כחוק.

8. הפקעות: השטחים הציבוריים בתכנית זו מיועדים להפקעה על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

פרק ב' - הגדרות ופרושים

פירוש מונחי התכנית יהיה לפי הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובתקנות חוק עזר על תיקוניהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

ההגדרות בתכנית זו:

1. החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

עוה המקומית: הועדה המקומית לתכנון ולנויה "מרוס הגליל"

הועדה המחוזית: הועדה המחוזית לתכנון ולנויה - מחוז הצפון.

4. איזור שימושי קרקע: שטח קרקע המסומן במשריטת תכנית מפורטת בסימון מיוחד לשיט ציור אופן השימוש המותר בקרקע או בנייניה, אשר הוקמו על גבי אזור שטח קרקע ואשר לגביו נקבעו בתכנית הוראות, דרישות, כללים, תנאים, מגבלות ו/או הנחיות.
5. זרך: כולל כל זרמו, שצורה או נט יוק, טממה, שויל, מווא, זרך מזרחות, זרך מעבר, זרן להולכי רגל, רחוב, רכב או גשר, בין שהיא נרשמת יחיד ובין שהיא הרשות ריית, בין שהיא קיימת בפועל ובין שהיא מוצעת בתכנית כל שהיא, והיא כוללת משיעולים, תעלות חכיריט, גיריט למי גשמיט, תעלות ערב (מתחת לזרכיט) וכיוצא בזה.
- תחום הזרך כולל: שורות, מזרכות, אי תנופה, צעיט ומשוכות שנוצרי הדרכיט, קירות תומכיט, גדרות, מחיצות ומעקות זאת כל השטחים הנמצאיט בין גבולות החלקות או המגרשיט, שמשני צידי אותה זרך.
6. רחוב-הזרך: המרחק בין גבולות הזרמו במאונך לקו אמצע הזרך.
7. קו זרך: הקו המגזיר את גבולות צידי הזרך.
8. קו זנין: קו ביחט לכל זרך, או גבול, שמעבר לו אין בנין יכול לנלוט.
9. מורוח: המרחק שבין קו בנין קייט וזרן קצה המגרש או בין קוי הזנין במוך המגרש.
10. תכנית בניוי: תשריט המראה כל מונה, מיקומו ביחט למבניט וגבולות המגרשיט והחלקות הסמוכות, תכנית ביתוח השטח, את העצמיט והמתקניט, בין אם קיימיט ובין אם מוצעיט, כל אלה משורטטיט על רינע של מנה סוכוגרפית מצבית.
11. מונה משק חקלאי: מונה שאושר לשמש או שמשמש, או שנונה, או שהותאט לשמש כל מטרה חקלאית כהגון לול, רכת, זיו, חממה, מחסן ומוטן, לשימוש עצמי של החקלאי, או הישוב החקלאי, לצרכי חקלאות.
12. צימר: מונה או חלק של מונה, שאינו משמש למגורי המתישב ושמשמש, או שהותאט לשימש, או שנונה לצורך הארחת נוכשיט, והותאט לתכנית זו, על פי תנאי רשימת החכליות והשימושיט המפורטיט בהוראות תכנית זו.

זרך ג' - רשימת החוליות והוראות ג'יה

1. כללי

וכל מקוט נתחומי התכנית תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר, על פי המלצת מהנזט הועדה, העברת קויט, בנית מתקניט לאספקת והסדרת מיט, חשמל, טלפון, ביונ, תעול, ניקוז וכל שרות הנזטי ציבורי אחר.

2. איזורי מגורים

- 2.1 שימושים מותרים: בתחום המיועד למגורים תותר השמת אימורים, בנוסף לשימושים המותרים על פי תכנית מפורטת מאושרת.
- 2.2 מחן היתרי בניה: איזורי מגורים ינתנו תמורת בניה לשימורים על פי תכנית בינוי לכל יחיד המגרה. שותפים או כל המגורים והאימום הקיימים והמתוכננים לעתיד, אשר האושר עליהם הועדה המקומית בעת מחן היתר בניה לשימר הראשון שלגביו תוגש הנקשה.
- 2.3 מני בנין: קו בנין והגובה מינימלי בין מבנים יהיו - לגבי הצימרים - כפי שנקבעו לגבי מגורים בתכניות מפורטות מאושרות במידה ולא נקבע מרחק מינימלי בין מבנים נהכ"א. הוא יהיה לא פחות מאמנים במרווח הצדדי.
- 2.4 אחוזי בניה, תכנית שקטע ומספר קומות: אחוזי הבניה ותכנית השקטע יהיו כשה"כ כפי שנקבע בתכניות מפורטות מאושרות. ניתן יהיה להצטרף חלק מאחוזי הבניה ותכנית השקטע ממגורים לשימורים על פי הנידון שלהלן:

גודל מגרש	מס' יח' אירוח מס'	שטח מס' של יח'	ה צ ר ו ת	תוספת לתכנית שקטע
400 מ"ר - 750 מ"ר	1	1 x 40 מ"ר	כחלק ממבנה מגורים	40 מ"ר
750 מ"ר - 1.0 ד'	2	2 x 40 מ"ר	מס' מבנים ע"פ ת.ב.ע הולכה על השטח בהאגנטשל עד מבנה 1	בין 40 ל-60 מ"ר
מעל ל-1.0 ד'	4	4 x 40 מ"ר	מקסימום 4 מבנים במגרש כולל מגורים ל-150 מ"ר	בין 120 ל-150 מ"ר

השטח של כל שימר יהיה 40 מ"ר ברוטו לכל היותר, מספר ההומות יהיה 2 לכל היותר, גובה המבנים עד 7.5 מ' מעקה בגג שטוח ועד 8.5 מ' גג משופע.

הערות:

- במגרשים אשר גודלם בין 400 מ"ר ל-750 מ"ר ואשר השטח המותר לבניה למגורים נופל מ-200 מ"ר, תותר הבניה יח' אירוח 1 בגודל 40 מ"ר בנוסף לזכויות הבניה המותרות. כאשר השטח המותר לבניה למגורים הוא בין 200 מ"ר ל-240 מ"ר. הועדה המקומית תחליט - על פי שיקול דעת מקצועי - האם ת-40 מ"ר יהיו בנוסף או על חשבון זכויות הבניה המותרות. כאשר השטח המותר לבניה למגורים עולה על 240 מ"ר, השטח המותר ליחידת האירוח (עד 40 מ"ר) יבוא על חשבון השטח המותר למגורים.

2. במגרשים אשר הודלפו בין 750 מ"ר ל-1.0 דונם ואשר השטח המותר לבניה למגורים הוא נופל מ-200 מ"ר, חותר בניה של עד 2 יח' אירוח בגודל 40 מ"ר x 2 בנוסף לזכויות הבניה המותרות. כאשר השטח המותר לבניה למגורים הוא בין 200 מ"ר ל-280 מ"ר, הועדה המקומית תחליט על פי שיקול דעת מקצועי האם ה-40 מ"ר x 2 יהיו בנוסף או על חשבון זכויות הבניה המותרות, כאשר השטח המותר לבניה למגורים עולה על 280 מ"ר השטח המותר ליחידות ומיועדות עד 40 מ"ר x 2 יבוא על חשבון השטח המותר למגורים.

3. במגרשים אשר הודלפו מעל ל-1.0 דונם ואשר השטח המותר לבניה למגורים נופל מ-200 מ"ר x 2 יחיד חותר הבניה של עד 4 יח' אירוח בגודל עד 40 מ"ר. במגרש אשר מותר לבנות 2 יחידות של 200 מ"ר לבין מגרש שמותר לבנות 2 יחידות של 280 מ"ר הועדה המקומית תחליט - ע"פ שיקול דעת מקצועי האם 40 מ"ר x 4 יהיו בנוסף או על חשבון זכויות הבניה המותרות. כאשר השטח המותר לבניה למגורים עולה על 280 מ"ר x 2 השטח המותר ליחידות האירוח (עד 40 מ"ר x 4) יבוא על חשבון השטח המותר למגורים.

במגרש שאודלו מעל דונם

4. הועדה המקומית רשאית להגדיל מסי יח' צימרים מ-4 עד 6 צימרים שלא יעלה על השטח המותר לאורך התיירות שהוא עד 160 מ"ר ובמקרה זה יש להסדיר חניה בהתאם לתקן חניה, ולהבטיח מניעת מטרדים סביבתיים באיזור.

11
3.8.96
זלמן

5. אין תוספת אחוזי בניה לשטחי שירות.

3. איזורי נחלות:

3.1 שימושים מותרים: בקרקע המיועדת למגורים (חלק א') חותר הקמת צימרים בנוסף לשימושים המותרים ע"פ תכניות מפורטות מאושרות.

3.2 הועדה רשאית להתיר בניה צימרים בשטח שהוגדר כשטח מכני משק בנחלות כלרד, צמוד לגבול איזור המגורים שבאותה חלקה וקו בנין 0 לכוון המגורים ולקבל הנחיות המשרד לאיכות הסביבה בדבר קירוב צימרים למבני משק.

3.3 מתן היתרי בניה: בנחלות ינתנו היתרי בניה לצימרים ע"פ תכנית ביוזמי לכל השטח שחללול את כל המבנים ועצמים הקיימים והמתוכננים ליתיד, אשר תאושר ע"י הועדה המקומית בעת מתן היתר בניה לצימר הראשון שלהבין תוגש בקשה.

3.4 קווי בניון: קווי בניון ומרחק מינימלי בין מבנים יהיו - להבי הצימרים כפרי שוקט ותכניות מפורטות מאושרות, במידה ולא נקבע מרחק מינימלי בין מבנים בתכניות אלו. הוא יהיה לא פחות מפעמיים המרווח הצדדי. המרווחים בין צימרים למבני השק, יהיו בהתאם לטבלת מחקי הקצבה העצומה - צ"א 9.

3.5 אחרון בנייה תכנית קרקע ומספר קומות: אחרון בנייה ותכנית הקרקע יהיו בסה"כ להבי שוקט בתכניות מפורטות מאושרות. ניתן יהיה להמיר חלק מאחרון בנייה ותכנית הקרקע מאגורים לצימרים בכל מקרה מספר הצימרים לנחלה יהיה 6 לכל היותר כאשר השטח הכולל לא יעלה על 160 מ"ר ומוגבל ליחידת צימר עד 40 מ"ר ברוטו לכל היותר הקומות והגובה יהיה תואם את מס' הקומות והגובה המותר בישוב טפ"י התוכניות החלות בשיטת, בטוח כמ"א א"א.

5.8.96
אל
אל

פרק ד' - איכות ושמירה:

1. מתן היחר בנייה לצימר ינתן לאחר שהועדה המקומית תפנה לבעלי מגרשים שכניהם לקבלת מונח דעתם. יחד עם זאת הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, וכל עם ביצוע עבודות להבטחת התרמיות והשקט ומניעת מגרדים לבעלי המגרשים הבורלים עם מגרש מקשי והיתר, וכל זה על חשבון המיקש

פרק ה' - משמרות:

1. כפי שישמרת המים, הגיוב, טיפול וסילוק האשפה לשטחים שבתחום תכנית זו זמן ניקוזם ותיווצרם של השטחים הנ"ל. יעשו באישור של משרד הבריאות. והאשרד לאיכות הסביבה ומינהלת הכנרת.

2. משרד למי השמים, ניקוז, טיפול וגיוב: כל בעל קרקע יהיה חייב לתת זכות משבר למי המשמים, לקוי ניקוז ולקוי גיוב מהקרקעות הגובלות הקרקעות הנמצאות מעל הקרקע המדוברת, מדרכות גובלות, הכל בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.

תואי למתן היתרי בניה יהיה אישור מינהלת הכנרת והאשרד לאיכות הסביבה.

3. אצירת אשמה: ליו כל וגיון יש להתקין החקר כתי אשמה, או מתקן המחמש לסי אשמה, לשויתות וצורו של מהנדס הוצעה המקומית.

4. אטנקת מים:
 4.1 אטור להגיה או לרוב רשת צינורות לאטנקת מים לוחים לאורך או מתחת לכל זר, או לכל חלק שהוא, ולי תענות היטר מאט הוצעה המקומית.

4.2 שוט צינור לאטנקת מים לא יונח, אלא ואישורו של מהנדס הוצעה המקומית ולרי הוראותיו, או והתאט לתכניה אטנקת מים שאושרה ע"י מהנדס הוצעה המקומית.

4.3 לאתר קבלת הודעה, של לא נחת מחדש ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות העור חובשית לצינורות אטנקת מים וחון נכסיהם, ובמאי שהצנורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתיים, ובמאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו ונמצו תקין ונמצאו המקוריים.

4.4 אדס או רשות, או כל הודט אחר, אשר קיבל היטר כאמור, חייב לבצע את כל הצינורים שייצורשו ע"י רשות הנריאות, לישט הנחתם איכות המיט מבחינה כיסית כימית ומיקרובקטריולוגית.

4.5 הוצעה המקומית ושאלית למנוע כריית בורות תלחול למי דלוחיו או לאיסטון אשמה, במרחק שיהיה מוצק וכל מקרה, לישט מניעת זיהוט מי הוארות, שוט צנודה כזאת לא תעשה ולי קולם היטר ברת ממהנדס הוצעה המקומית.

4.6 שוט באר תחונה, גור צינורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה, לא יבנו או יונחו מולי העודות היטר מאט הוצעה המקומית.

4.7 כל יחיות אירוח תכלול בחובה יחיות שירותים טניטוריים.

5. חשמל:
 5.1 לא יונח היטר נניה לחונה או לחלק ממנו החתם לקוי חשמל עיליים, בקרות קוי חשמל עיליים יונח היטר רק והחוקים המעודטים מטה, מקו אנכי ומשור אל הקרקע ויו החייל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המונה.

מקו חתם נחון	2	מטרים
מקו חתם בנוה עו 33 ק"ו	5	מטרים
מקו חתם עיליון 110 - 150 ק"ו	9.5	מטרים

5.2 אין לונוח מוניט מעל לרוב חשמל חת קרקעי ולא ומרחק הקטן מ- 2 מטר מנוליט אלה, ואין לחפור חיל ובקרה כבלי חשמל חת קרקעיים, אלא רק לאתר קולם אישור והטכמה מחורה חשמל.

6. חניה: החניה תהיה על פי חקנות התכנון והנניה (התקנת מקומות חניה החשמה - 1983), על עיזכוניה ושינויה, ונתחוט המגרש.

כרך ו' - חונות

טבלת זכויות והגבלות נזיה לפי תקנון התכנון והנזיה וחיסון סה"ס ואח"ז נזיה חש"ב - 1992

שם האזור (מסוים נז' עיקרים)	גודל	קווי נזין נסר	אח"ז נזיה / סה"ס סקיטלי	גונה נזיה סקיטלי	צביות נשור / נס' יח' (לזונס)	מס' יח' / מסגרת / סה"ב	הערות
מגורים	0.4	על פי חכ' קיימת	על פי חכ' קיימת	על פי חכ' קיימת	מגורים	מס' יח' הארוח	עד 40 ס"מ
מגורים	0.75	על פי חכ' קיימת	על פי חכ' קיימת	על פי חכ' קיימת	מגורים	מס' יח' הארוח	עד 40 ס"מ
מגורים	0.75	על פי חכ' קיימת	על פי חכ' קיימת	על פי חכ' קיימת	מגורים	מס' יח' הארוח	עד 40 ס"מ
מגורים	1.0	על פי חכ' קיימת	על פי חכ' קיימת	על פי חכ' קיימת	מגורים	מס' יח' הארוח	עד 40 ס"מ
מגורים	1.0	על פי חכ' קיימת	על פי חכ' קיימת	על פי חכ' קיימת	מגורים	מס' יח' הארוח	עד 40 ס"מ

מאת קולמן
5.8.96
ס.

הערות לסבלת מרחקי הצנח

1. המרחקים מתייחסים להתיישבות במגזר הכפרי ומחוץ לחשבונות במצב עובדתי קיים. המומח הכלליה בבניה חרטה ביסובים חקלאיים חרטים או בעת חקחת ענפים חרטים במגזר הנ"ל היא להפריד ולהרחיק בין איזור המגורים לאיזור המסקי ובכך לחפחית מטרדים אקולוגיים כמו שפכים, זיחה, חמרי הדברה אבק, ריח רעש ועוד.
2. מידת המטרדים חלויח בנורמים שונים כמו גודל הענף, כיוון רוח שלטת, מחסום טבעי או מלאכותי ועוד. לפיכך יש לראוח את ההנחיות ככלליות בלבד. קיימים כמובן מקרים חריגים רבים אשר לפחרונם ניוחן לחזור במערכת ההורכה והמסרד לאיכות חסביבה.
3. במכני לול בערבה, במקשה ובעמק בית שאן מומלץ לחודיל את המרחק ל-15 מ'.
4. גבול מסע ופרוס יחשב מנוזע העץ, בחוספת מחצית מרווח הנסיעה המחוכנן.
5. פרס להעיפים 3 ו-5.
6. גדר חצר הרפת מחווה חלק בלהי נפרד מהמכנה.
7. בניה מוכון הרדיה מתייבת חנאים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות למניעת דליפת דבורים שקיימות בחו" המסצועיה בשק"מ.
8. מחנור 50, במכנה 20 מ'.
9. מרחק מוכון לפי חוראוח מכני אש.
10. מרחק חרב שבין שלוחות חלול ובמיקוחד במכני האגור (קרנסיון) נובע מוריסוח חוסרינרים.