

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965

מחוז הצפון

תכנית מתאר מחוזית – מחוז הצפון, תמ"מ 3/2 – רמת הגולן, שינוי מס' 5

הנחיות מיוחדות באזור לשימור חזותי והוראות בנושא מאגרי מים

אושר למתן תוקף

מר עמרם קלעג'י
מנכ"ל משרד הפנים
יו"ר המועצה הארצית
לתכנון ובניה

הוראות התכנית

המועצה הארצית לתכנון ולבניה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק,
מיום 26/7/2011 (21/8/11)

אוקטובר 2011

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965

תכנית מתאר מחוזית - מחוז הצפון, תמ"מ 3/2 – רמת הגולן, שינוי מס' 5

הנחיות מיוחדות באזור לשימור חזותי והוראות בנושא מאגרי מים

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא "תכנית מתאר מחוזית – מחוז הצפון, תמ"מ 3/2 – רמת הגולן, שינוי מס' 5 – הנחיות מיוחדות באזור לשימור חזותי והוראות בנושא מאגרי מים" (להלן: "התכנית" או "תכנית זו").

2. תחום התכנית:

תכנית זו תחול על כל תחום תמ"מ 3/2 (להלן: "התכנית העיקרית").

3. מסמכי התכנית:

תכנית זו כוללת 3 עמודי הוראות בכתב.

4. מגיש התכנית:

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון

5. מטרת התכנית:

1) לקבוע שבשטח המסומן בתכנית העיקרית כאזור לשימור חזותי, ניתן יהיה לאשר תכנית למתקני תשתית, קווי תשתית ודרכים וכן תכנית המהווה שינוי בגובה הבניה הקבוע בתכנית העיקרית, באישור הועדה המחוזית.

2) לקבוע שתכנית להוספת מאגר מים, לביטולו או לשינויו תאושר עפ"י הוראות תמ"מ 34 על שינוייה, באישור הועדה המחוזית.

6. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו יחולו הוראות התכנית העיקרית למעט הוראות ששוננו על ידי תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית העיקרית, יגברו הוראות תכנית זו.

7. הגדרות ופרשנות:

בתכנית זו תהא לכל מונח הפרשנות שיש לו בתכנית העיקרית. תכנית זו תתפרש עם התכנית העיקרית כאחת – ככל שאין כוונה אחרת משתמעת.

8. שינוי נוסח סעיפים:

8.1 נוסח סעיף 1.9 בתכנית העיקרית יתוקן כך שיירשם:

"1.9 מאגרי מים"

בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת ניתן לקבוע שטחים לאיגום מים בנוסף לאלה שנקבעו בתכנית העיקרית, וכן לשנות או לבטל אתרים כאמור שנקבעו בתכנית העיקרית, הכל אם ההוספה, השינוי או הביטול, לפי העניין, אושרו על ידי הועדה המחוזית, בהתאם להוראות תמ"מ 34 על שינוייה."

8.2 נוסח סעיף 3.2.3 בתכנית העיקרית יתוקן כך שיירשם:

"3.2.3 תנאים לפיתוח מערכות תשתית ואתרים למתקנים הנדסיים"

איתורם המדויק של קווי מערכות התשתית ומתקניהן שצוינו בתשריט מס' 2, ייבדק לפני אישורן של תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ומתן כל היתר בקרבתם.

קווי תשמל וטלפון עיליים בתחום האתרים לפיתוח נופש לא יותקנו אלא על סמך ניתוח חזותי המצורף לתכנית מפורטת או לבקשה להיתר בניה, המוכיח אי פגיעה בערכי הנוף של המקום. באזורים לשימור חזותי יחול הקבוע בסעיף 4.2.

אתרים לפיתוח מתקנים הנדסיים חדשים יותרו בהתאם לטבלת השימושים בתנאי שלא יהיו בקרבת אתרי נופש לפיתוח. באזורים לשימור חזותי יחול הקבוע בסעיף 4.2.

התוויתם המפורטת של פרוזדורי חשמל מתוכננים תמוע פגיעה בשמורות טבע ובאתרי פיתוח לנופש, לשביעות רצונה של הועדה המחוזית. באזורים לשימור חזותי יחול הקבוע בסעיף 4.2.

מערכות החשמל, המים ומערכות תשתית אחרות יתוכננו במידת האפשר בהתאם לפריסת שטחי אש וככל האפשר לאורך ובצמוד לצירי תנועה עיקריים קיימים.
שטחים לחוות רוח חדשות או להרחבת חוות רוח קיימת יותרו באישור הועדה המחוזית ובלבד שהתכניות המפורטות שלהן ילוו בתסקיר השפעה על הסביבה.
שטחים למאגרי מים חדשים או להרחבת מאגרי מים קיימים יותרו לפי התנאים המפורטים בסעיף 1.9."

8.3 נוסח סעיף 4.2 בתכנית העיקרית יתוקן כך שיירשם: **"4.2 אזורים לשימור חזותי"**

4.2.1 באזורים המסומנים בתשריט כאזורים לשימור חזותי לא תותר הקמתם של בניינים או מתקנים בגובה מעל 4 מ'.

4.2.2 על אף האמור בסעיף 4.2.1, רשאית הועדה המחוזית לאשר תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת הכוללת בינוי בגובה החורג מהקבוע בסעיף 4.2.1 בתנאים הבאים:

1. בתכנית בשטח המיועד לבינוי או לפיתוח כהגדרתם בתמ"א 35, או צמודת דופן לו - גובה הבינוי המבוקש תואם את אופי הבניה המאושרת ואינו חורג משמעותית מהבינוי המאושר.

2. בתכנית המהווה פירוט לסימבול אשר מסומן בתכנית העיקרית:

א. בתכנית שבה גובה הבינוי המוצע הוא עד 8 מטרים - אישור התכנית יהיה בסמכות הועדה המחוזית.

ב. בתכנית שבה גובה הבינוי המוצע הוא מעל 8 מטרים - התקבל אישורה של המועצה הארצית או ועדת משנה שלה.

3. בתכנית שאינה בשטח המיועד לבינוי או לפיתוח כהגדרתם בתמ"א 35, אינה צמודת דופן לו ואינה מהווה פירוט לסימבול אשר מסומן בתכנית העיקרית:

א. נימקה הועדה המחוזית את החלטתה.

ב. התקבל אישורה של המועצה הארצית או ועדת משנה שלה.

4.2.3 באזורים המסומנים בתשריט כאזורים לשימור חזותי רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת למתקני תשתית, קווי תשתית ודרכים בתנאי ושוכנע שלא ניתן למקמם בשטחים שאינם לשימור חזותי ואינם שטחים פתוחים ערכיים, וניתן על כך אישור הועדה המחוזית.

4.2.4 תכנית כאמור בסעיפים 4.2.2 ו-4.2.3, תכלול נספת נופי-סביבתי הכולל את הבינוי המוצע וחתכים עקרוניים וכן הוראות בדבר מיקום וגובה הבניינים או מתקני התשתית, קווי התשתית והדרכים, פירוט סוגיהם, שילובם והעמדתם בנוף."