

11.12.02
מס' 12564

תקן

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
 הועדה המינהלית לתכנון ולבניה
 "מרום הגליל"
 תכנית מס' 12564/2
 הועבר לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
 המלצה להפקדה בתאריך 12/12/02
 מזכיר הוועדה

-1-

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: מרום הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי: מרום הגליל
שם ישוב: כל ישובי מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מקומית מספר ג/ 12564 - תוכנית מקומית בנושא נופש, קייט ואירוח כפרי למרחב תכנון מקומי מרום הגליל, המהווה שינוי לתוכנית מסי ג/8671 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

כל הישובים שבמרחב תכנון מקומי מרום הגליל: אביבים, אמירים, ביריה, בר יוחאי, דוב"ב, דלתון, חזון, טפחות, כלנית, כפר חנניה, כפר שמאי, כרם בן זמרה, לבנים, מירון, ספסופה, עין אל אסד, עלמא, עמוקה, פרוד, ריחניה, שזור, שפר.

1.3 בעלי עניין:

בעל הקרקע: - מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
 טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.
 - פרטיים -

יזם התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרום הגליל. מרכז אזורי מרום הגליל.
 טלפון: 04/6919806. פקס: 04/6987734.

מגיש התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרום הגליל.
 טלפון: 04/6919806. פקס: 04/6987734.

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.
 מסי רשיון: -אדרי רזזה דיאמנט: 36648.
 -אדרי רוני ברגר: 36069.

1.4 יחס לתכניות אחרות:

תכניות מתאר ארציות: התוכנית תואמת לתמ"אות.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד קרקע: שטח ישוב כפרי.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 12564/2
 הועדה המינהלית לתכנון ולבניה
 ביום 12/12/02 לאשר את התכנית.
 סימנ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 12564/2
 פרשמה בילקוט הפרסומים מס' 5137
 מיום 10.12.02

תוכניות מפורטות מקומיות: התוכנית מהווה שינוי לתקנון של תוכנית מסי ג/8671 המאושרת וכן לתקנונים של התוכניות דלהלן:

- אביבים: ג/6416.
- אמירים: ג/6747.
- ביריה: ג/2289.
- בר יוחאי: ג/במ/65, ג/במ/129, מה/מק/גב"מ 1/65.
- דוב"ב: ג/4995, ג/6031.
- דלתון: ג/5064, ג/6126.
- חזון: ג/4891.
- טפחות: ג/4290, ג/7587.
- כלנית: ג/7103.
- כפר חנניה: ג/4592.
- כפר שמאי: ג/5758.
- כרם בן זמרח: ג/5746.
- לבנים: ג/במ/53.
- מירון: ג/4069.
- ספסופה: ג/8202, ג/9802.
- עין אל אסד: ג/5957.
- עלמא: ג/4894.
- עמוקה: ג/3890.
- פרוד: ג/4726.
- ריחניה: ג/5956.
- שזור: ג/4269.
- שפר: ג/6359, ג/11575.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה. כל שאר הוראותיהן של התוכניות הנ"ל תקיפות ובעיני עומדות. תוכנית זו אינה גורעת מזכויות בניה לצורכי תיירות ונופש שאושרו בתוכניות ברות תוקף לפני יום תחילתה של תוכנית זו. תוכניות מאושרות קודמות תגברנה על תוכנית זו.

1.5 מסמכי התוכנית: תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

1.6 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך
הכנה: 9.2000
עדכון 1: 3.2001
עדכון 2: 12.2001
עדכון 3: 1.2002
עדכון 4: 9.2002

1.7 הגדרות ומונחים:

א. משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה ובתקנות חוק עזר על תיקוניחם.
ב. אירוח כפרי (צימרים): מקום שבו מספקים או מציעים לספק בתמורה, שירותי לינה ושירותי אירוח אגב לינה, בישובים הכפריים, והעונה על התקנים הפיסיים בנושא אירוח כפרי של משרד התיירות.

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

א. להגדיר תנאים והנחיות פיתוח ע"מ לאפשר לתושבי מרחב תכנון מקומי מרום הגליל לעסוק בנופש, קייט ואירוח כפרי כענף כלכלי, מבלי לפגוע באיכות הסביבה ובאיכות החיים של תושבים אחרים.
ב. לבצע שינויים בהוראות של תוכנית מסי ג/8671, כדלהלן:
-מתן אפשרות להקים שתי יחידות לאירוח כפרי במגרשי מגורים שבגודל עד 500 מ"ר.
-מתן אפשרות להקים שלוש יחידות לאירוח כפרי במגרשי מגורים שבגודל בין 500 מ"ר עד 750 מ"ר.
-מתן אפשרות להקים ארבע יחידות לאירוח כפרי במגרשי מגורים שבגודל בין 750 מ"ר עד 1.0 דונם.
-מתן אפשרות להקים יחידות לאירוח כפרי בשטח בנוי של עד 200 מ"ר במגרשי מגורים ומבני משק בגודל מעל ל- 1.0 דונם.
-מתן אפשרות להקים עד 50 יחידות לאירוח כפרי באיזור מגורים קיבוציים.
-מתן אפשרות להקים מיזם עסקי בעל נופך תיירותי ובקנה מידה ביתי במגרשי מגורים.
-מתן אפשרות להקים בריכת שחייה פרטית במגרשי מגורים לשימוש של דיירי בית המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- הגדרת מונחים.
- קביעת התכליות המותרות.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות ארכיטקטוניות.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

3.1.1 כללי :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימשמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
בכל מקום בתחומי התכנית תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר, על פי המלצת מהנדס הועדה, העברת קוי מים, חשמל, טלפון, ביוב, תיעול, ניקוז וכל שירות הנדסי ציבורי אחר.

3.1.2 איזורי מגורים :

בקרקע המיועדת למגורים או למגורים א', תותר הקמת יחידות לאירוח כפרי, בנוסף לשימושים המותרים על פי תכניות מפורטות מאושרות.
כמו כן תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בתחום המגרש, לשימוש בלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם. במידה ומעל לשטח הבריכה ייבנה קירוי קל, הוא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים לשימושים עיקריים. הבריכה תעמוד בקוי הבנין שנקבע בתכניות המפורטות המאושרות החלות על השטח. על בריכות שחיה פרטיות שהן גם עסקיות לאורחים, יחולו כל הדרישות והאישורים שחלים על בריכות שחיה ציבוריות.
בנוסף, יותר שימוש עסקי במגרש כגון חדר אוכל, מגבנה קטנה, חדר אריזה לתבלינים, וכד' (כולם בקנה מידה ביתי) בתנאים הבאים:
-השטח הבנוי המרבי לשימוש העסקי יהיה 50 מ"ר ברוטו למגרש, אשר מהווים חלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי.
-המבנה העסקי יעמוד בקווי בנין ובמרחק בין מבנים שנקבעו בתכניות מפורטות שחלות על השטח.
-בעל המקצוע יהיה דייר הבית.
-בכפוף לאישור השימוש בהיתר בניה או ברישוי עסקים.
-החניה לשימוש העסקי וליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד.
-פתרון חניה בתחום המגרש יהיה תנאי לקבלת אישור לשימוש המבוקש.
-עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיוצא ב.

3.1.3 איזורי נחלות :

בקרקע המיועדת למגורים (חלקה א') תותר הקמת יחידות לאירוח כפרי, בנוסף לשימושים המותרים על פי תכניות מפורטות מאושרות.
הועדה המקומית רשאית לחתיר בנית יחידות לאירוח כפרי בשטח שהוגדר כשטח למבני משק בנחלות בלבד, צמוד לגבול איזור המגורים שבאותה חלקה ולקבל הנחיות המשרד לאיכות הסביבה בדבר קירוב היחידות לאירוח כפרי למבני המשק.

3.2 הוראות נוספות :

א. - הוראות והנחיות נוספות :

3.2.1 השטח המותר לבניה של יחידות לאירוח כפרי :

גודל מגרש עד 500 מ"ר	מס' יח' אירוח מקסי'	שטח מקסי' של יח'	הערות	תוסי תכסית קרקע
500-750 מ"ר	2	80 מ"ר	כחלק ממבנה מגורים	80 מ"ר
750-1000 מ"ר	3	120 מ"ר	מס' מבנים במגרש על פי תב"ע החלה בשטח בתוספת של מבנה אחד	120 מ"ר
1000-1500 מ"ר	4	160 מ"ר	מקסימום 4 מבנים במגרש, כולל מגורים	160 מ"ר
מעל ל-1500 מ"ר	6	200 מ"ר	מקסימום 4 מבנים במגרש, כולל מגורים	200 מ"ר
מגורים קיבוציים	50	2,000 מ"ר	50 יחידות מקסימום בכל הישוב	2,000 מ"ר

הערות:

א. שטחן של היחידות לאירוח כפרי המצוין לעיל יהיה בנוסף לשטח המותר לבניה על פי תכניות מפורטות מאושרות. ב. בישובים ריחניה ועין אל אסד, באזורי מגורים בהם מותרים לבניה 100% משטח המגרש, שטחן של היחידות לאירוח כפרי יהיה על חשבון אחוזי הבניה המותרים.

ג. באזור מגורים קיבוציים, שטחן של היחידות לאירוח כפרי יהיה על חשבון אחוזי הבניה המותרים.

ד. אין תוספת אחוזי בניה לשטחי שירות.

ה. קוי הבנין יהיו על פי התכניות מאושרות החלות על השטח. במידה ובתכניות אלו לא נקבע מרחק מינימלי בין מבנים, הוא יהיה לא פחות מפעמיים המרווח הצדדי. האמור לעיל תקף גם לגבי מרחק מינימלי בין מבנה המשמש לתעסוקה לא חקלאית לבין מבנה מגורים או אירוח כפרי, בכפוף לסעיף 3.2.4 (מטרדי רעש) שלהלן.

ו. גובהן של היחידות לאירוח כפרי יהיה עד 7.5 מ' בגג שטוח (גובה המעקה) ועד 8.5 מ' בגג משופע (שיא הגג) ועד שתי קומות. גובהו המקסימלי של המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

ז. שטחה המקסימלי של כל יחידת אירוח יהיה 40 מ"ר ברוטו.

ח. היתרי בניה ליחידות לאירוח כפרי יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ט. בסמכותה של הועדה המקומית להעביר אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו בבואה להוציא היתרי בניה, בתנאי שהסו"כ ישמר.

י. יחידות לאירוח כפרי יבנו בהתאם לתקנים של משרד התיירות.

3.2.2 אופן ביצועה של התכנית:

כוחה של הועדה המקומית תהיה להחיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים: - ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

- ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות חגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבון.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

תכנית מפורטת: תכנית זו באה לקבוע תנאים לקבלת היתרי בניה בנושא אירוח כפרי ובתחום תחולתה, לכן אין חובת הגשת תכניות מפורטות כתנאי לקבלת היתרי בניה.

תכנית בינוי: היתרי בניה ליחידות לאירוח כפרי ינתנו על פי תכנית בינוי לכל שטח המגרש, שתכלול את כל המבנים ועצמים הקיימים והמתוכננים לעתיד, אשר תאושר ע"י הועדה המקומית בעת מתן היתר בניה ליחידה לאירוח הכפרי הראשונה שלגביה תוגש בקשה.

מכסת יחידות אירוח: היתרי בניה לתוספת יחידות אירוח שמעבר למכסה המאושרת בתכניות קודמות, יהיו כפופים לאישור משרד הבריאות.

3.2.3 הנחיות ארכיטקטוניות:

בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. החומרים אשר ישמשו לבנית היחידות וחומרי הגמר יהיו עמידים לאורך זמן ויתאימו את התקנים הישראליים. יתאפשר שילוב של אבן בחזיתות של יחידות האירוח. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. ההגשה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש של מבקש החיתור. המתקנים הטכניים כגון צנרת ומערכת מיוג אוויר, יהיו מוסתרים לפי פרט אדריכלי שיתואם עם מהנדס הועדה המקומית. בבניה של יותר מיחידת אירוח אחת בצמוד, יש לתת ביטוי אדריכלי בחזיתות לכל יחידה. עיצוב מבני יחידות האירוח ישתלב בסביבה הבנויה הקיימת, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

הנחיות נוספות עבור ריחניה:

בגרעין הכפר הבניה תהיה על פי הנחיות לשימור גרעין הכפר: יחידות לאירוח צמודות קרקע יהיו בחיפוי כדוגמת הקיים בשטח. מבני יחידות האירוח יהיו בעלי גג שטוח. תותר בנית יחידות ללא חיפוי אבן ובגמר טיח חלק בגוון לבן רק בקומות שניות. גובה היחידות לא יעלה על 4 מ' מפני רצפתן ועד לראש המעקה.

3.2.4 מטרדי רעש:

לא תותר פעילות היוצרת רעש חזק או בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים. מפלסי הרעש המותרים בשעות הפעילות יותאמו לסביבת מגורים באזור כפרי בתקנים מחמירים. מבני יחידות האירוח, בריכות השחייה, המבנים שימשו לפעילויות העסקיות בהתאם לנקבע בסעיף 3.1.2 וכן מערכות אנרגיה התומכות בפעילות זו, ימוקמו באופן שיצמצמו מפגעי רעש פוטנציאליים לסביבה ובמידת הצורך יעשה בידוד הן ע"י אמצעים פיסיים או ע"י מיגון אקוסטי. הועדה המקומית ו/או רשות הרישוי המקומית תהינה רשאיות לצמצם - עפ"י שיקול דעתן המקצועי - את כמות היחידות לאירוח המרבית למגרש ו/או להגדיל קווי בנין, במידה וכתוצאה מן הנתונים הפיסיים של המגרש יוצרו מטרדים למגרשים שכנים, ו/או ליחידות האירוח. במידה ויתברר כי קיים מטרד רעש, על היזם לבצע בדיקה אקוסטית ולטפל בהקדם במטרדי הרעש ובמניעתם.

ב. - תשתיות:

1. **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. 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 - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. קוי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחל"ב וקוי התקשורת יהיו תת קרקעיים.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בחיתור הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. סילוק עודפי עפר:

שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האיזורית, כל זאת באחריות הזים.

ג. - הוראות כלליות

1. **רישום:** תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד תכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.
2. **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
3. **חניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה חבטות מקומות חניה כנדרש בתקנות.
4. **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות חכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
5. **סידורים לנכים:** קבלת היתרי בניה, יהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
6. **היתרי בניה:** תנאי להוצאת היתר להקמת יחידות לאירוח כפרי אשר לא עומדות בתנאים של תכנית זו, יהיה הגשה ואישור של תכנית מפורטת כחוק.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יום התוכנית:

מגיש התוכנית:

דיאמנט ברגר
אדריכלות ובנוי ערים

עורך התוכנית: