

תקנונים 4 / משמר הירדן-ביתני אירוח- חדש.  
תאריך: פברואר 2003.

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הפקדת תכנית מס. 13003/ג  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 20/10/03 להפקיד את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 13003/ג  
פורסמה בילקוט המרסומים מס. 5252  
מיום 3-7-03

מחוז הצפון  
נפה: צפת  
מרחב תכנון מקומי: גליל עליון.  
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית מבואות חרמון.  
המקום: משמר הירדן.

שם התכנית: משמר הירדן - ביתני אירוח.  
תכנית מספר: ג/13003  
שינוי לתכניות מספר ג/3487 וג/במ/296 המאושרות.

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. 13003/ג  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 20/10/03 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 13003/ג  
פורסמה בילקוט המרסומים מס. 5306  
מיום 21-6-04

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.  
כורזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

**פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית****שם התכנית:** (1.1)

משמר הירדן - ביתני אירוח תכנית מפורטת מספר ג/ 13003 שינוי לתכנית מספר ג/ 3487 וג/ במ/ 296 המאושרות.

**מקום התכנית:** (1.2)

משמר הירדן.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 206200. צפון: 268000.

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13828	-	7
13832	-	5,6,12-15,17
13840	1,2	3
13830	-	1,3

**שטח התכנית:** (1.3) תחום שטחי המגורים של הישוב משמר הירדן לפי תכניות ג/ 3487 וג/ במ/ 296.**בעלי עניין:** (1.4)

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.

**יזם ומגיש התכנית:** משמר הירדן - ד.ג. גליל עליון טל: 04-6935698.

**עורך התכנית:** אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.ג. חבל כורזים

טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 - מספר רשיון: 17408.

**יחס לתכניות אחרות:** (1.5)

התכנית מהווה שינוי תקנון לתכניות ג/ 3487 ולג/ במ/ 296 המאושרות, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

**מסמכי התכנית:** (1.6)

תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

**תאריך הכנת התכנית:** (1.7)

תאריך	הכנה
יוני 2001 .	עדכון 1
אוקטובר 2001.	עדכון 2
דצמבר 2001.	עדכון 3
ינואר 2002.	עדכון 4
אוגוסט 2002.	עדכון 5
דצמבר 2002.	עדכון 6
ינואר 2003.	עדכון 7
פברואר 2003.	

**הגדרות ופרוש מונחים:** (1.8)

**כללי:** משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

(להלן "החוק") אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

א. **יחידת דיור:** מערכת חדרים על חדרי השרות שלה, המיועד למגורים של משפחה אחת.

ב. **יחידת אירוח:** "צימר" מבנה או חלק של מבנה שאינו משמש למגורים של קבע או להשכרה למגורים, שהותאם לשמש או שנבנה לצורך אירוח נופשים, בהתאם לסטנדרטים של משרד התיירות ובהתאם להוראות תכנית זו.

- 1.9 מספר מגרשים באזור מגורים בתכנית ג/ 3487: 67 מגרשים X 4 יח"א למגרש = 268 יח"א.  
 מספר מגרשים באזור מגורים מיוחד בתכנית ג/ 3487: 10 מגרשים X 2 יח"א למגרש = 20 יח"א.  
 מספר מגרשים באזור מגורים א' בתכנית ג/ במ 296: 108 מגרשים X 2 יח"א למגרש = 216 יח"א.

**סה"כ מספר מירבי ליחידות האירוח המוצעות וכפוף למגבלות סעיף 3.3.8: 504 יחידות אירוח.**

**פרק 2 – מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

**2.1 מטרת התכנית:**

2.1.1 הקמת יחידות אירוח במושב משמר הירדן ע"פ הוראות התכנית ובלבד שמספרן לא יעלה על 504 יח'.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**

- 2.2.1 במגרשים ששטחם גדול מ- 1 דונם לאפשר הקמת 4 יחידות אירוח בשטח של עד 160 מ"ר.  
 2.2.2 במגרשים ששטחם קטן מ- 1 דונם לאפשר הקמת 2 יחידות אירוח בשטח של עד 80 מ"ר.  
 2.2.3 קביעת הוראות פיתוח וקביעת הוראות למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מירבי מוצע במ"ר	מספר יח' אירוח מירבי
יחידות האירוח בנוסף למגורים	20,160 מ"ר	504 יח'

**פרק 3 : הוראות התכנית.**

**3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**3.1.1 יחידות אירוח:**

מגורים לפי תכנית ג/ 3487: תכנית זו באה לאפשר תוספת 160 מ"ר עבור יחידות אירוח ללא תוספת זכויות בניה עבור המגורים. בכל מקרה סה"כ שטח עבור מגורים ויחידות האירוח לא יעלה על 600 מ"ר.  
 מגורים מיוחד לפי תכנית ג/ 3487: תכנית זו באה לאפשר תוספת 80 מ"ר עבור יחידות אירוח ללא תוספת זכויות בניה עבור מגורים מיוחד. בכל מקרה סה"כ שטח עבור מגורים ויחידות האירוח לא יעלה על 280 מ"ר או כפי שאושר בתכנית ג/ 3487 (הגדול מבניהם).

מגורים א' לפי תכנית ג/ במ 296: תכנית זו באה לאפשר תוספת 80 מ"ר עבור יחידות אירוח ללא תוספת זכויות בניה עבור מגורים א'. בכל מקרה סה"כ שטח עבור מגורים ויחידות האירוח לא יעלה על 280 מ"ר או כפי שאושר בתכנית ג/ במ 296 (הגדול מבניהם).

**מיקום יחידות האירוח:**

- בתחום השטח שיעודו מגורים, יותר להקים חדרי אירוח בצמוד או ביחידות נפרדות מיחידת המגורים במגרש ובתנאי שקיימת יחידת מגורים במגרש.
- בתחום השטח שיעודו מגורים מיוחד, מגורים א' ומגורים ב' יותר להקים חדרי אירוח כחלק ממבנה המגורים במגרש ובתנאי שקיימת יחידת מגורים במגרש.
- יחידות האירוח ימוקמו באזור המיועד בתכנית למגורים.
- על אך האמור לעיל השתכנע מוסד התכנון כי לא ניתן להקים את יח' האירוח באזור המגורים מפאת גודלו או תצורתו ניתן לאשר הקמת יח' אירוח בשטח החקלאי שצמוד לאזור המגורים בהמשך רצוף ובצמוד לאזור מבני המגורים.
- לענין סעיפים ב, ג, לא יראו את קיומם של מבני משק חקלאיים באזור המגורים כסיבה שלא למקם את יחידות האירוח בהמשך רצוף ובצמוד לאזור מבני המגורים.

**כמות יחידות אירוח מרבית:**

- בכל המגרשים באזור מגורים יותר להקים 4 יח' אירוח (צימרים) כפוף לאישור השימוש ע"י הועדה המקומית בהיתר בניה וברישוי עסקים.
- בכל המגרשים באזור מגורים מיוחד יותר להקים 2 יח' אירוח (צימרים) כפוף לאישור השימוש ע"י ועדה המקומית בהיתר בניה וברישוי עסקים.

- ג. בכל המגרשים באזור מגורים א' יותר להקים 2 יח' אירוח (צימרים) כפוף לאישור השימוש ע"י הועדה המקומית בהיתר בניה וברישי עסקים.
- ד. הועדה המקומית רשאית לצמצם ע"פ שיקול דעתה את כמות היחידות המרבית למגרש ואף לסרב לתת היתר לחדרי אירוח במקרה של היווצרות מטרד לשכנים ו/ או במקרה של התנגשות עם שימושים חקלאיים קיימים.

#### **הוצאת היתר בניה ליחידות אירוח:**

- א. לכל בקשה להיתר לחדרי האירוח תוגש בנוסף לתכנית יחידות האירוח תכנית פיתוח כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול: חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.
- ב. חזות המבנים תהיה "כפרית" ותשולב בבינוי הקיים. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים במסגרת זכויות הבניה למגורים, את תכנית פיתוח החצר, כולל הסדרת נטיעות והסתרה באמצעות גינון בגבול עם המגרשים השכנים, ודרך הגישה למתארחים ככל האפשר שלא בצמוד לגבול עם חלקות שכנות.
- ג. בסמכות הועדה המקומית להתיר הסבה של מבנה משק באזור מגורים למבנה ליחידת אירוח ובלבד שמבנה יחידת האירוח תואם את דרישות תכנית זו.
- ד. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת היתר הבניה לחדרי האירוח.
- ה. אישור ועמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלאי ושימוש תיירותי במגמה של העדפת השימושים החקלאיים הקיימים.
- ז. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תוכנו לתקנים הפיזיים.
- ח. לא ינתנו היתרי בניה לאחר ניצול של 30 אחוז מהקיבולת אלא באישור הועדה המחוזית לאחר בדיקה של מצב כושר נשיאת התשתיות והיבטים תוכנוניים נוספים.
- ט. תנאי להיתר בניה הפעלת מנגנון של הודעה לשכנים ומתן זכות להתנגדות לשכנים הגובלים.

#### **הגבלות בניה ושימוש שמתחייבות ליחידות אירוח:**

- א. **הנחיות תכנון ליח' אירוח:** יח' האירוח יהיו כפופות לתנאים הפיזיים של משרד התיירות.
- ב. **מתקנים סניטריים:** כל יחידת אירוח תכיל בתחומה יחידת שרותים סניטריים, מקלחת ו/או אמבטיה ומטבחון אחד בלבד.
- ג. **הוראות עיצוב:**
1. הוראות בניה החלות ע"פ התכניות המפורטות של הישובים על מבני מגורים בתחום התכנית בנושאים שענינם עיצוב חיצוני וחומרי גמר, יחולו גם על יחידות האירוח.
2. עיצוב יחידות האירוח יהיה בעל אופי כפרי.
- ד. **מרווחי בניה פנימיים בתחום המגרש:** אם לא צוין אחרת בתכנית מפורטת החלה באזור זה אזי:
1. מרווחי בניה בין יחידת אירוח לבין מבני משק פעילים יהיו לכל הפחות ע"פ הנחיות משרד החקלאות.
2. מרווחי בניה בין מבנים ליח' אירוח יהיו:
- \* בין קירות שבהם פתחים הפונים אחד לשני מינימום 6 מטר.
- \* בין קיר עם פתחים לקיר ללא פתחים מינימום 3 מטר.
- \* בין קירות ללא פתחים- ללא הגבלה.
3. על אף האמור לעיל, שוכנעה הועדה המקומית כי סטייה מהוראות קו בנין לא תפגע בבריאות הנושאים באופי האדריכלי של הישוב, או בשימושים שכנים, תהיה הועדה רשאית לאשר הקלה בקווי בנין לעיל ע"פ הוראות סעיף 149, ולא יראו זאת כסטייה ניכרת.
- ה. **דרכי גישה וכניסות:** הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש בתחומו היא מצויה, ולכל יחידת אירוח תובטח כניסה נפרדת.
- ו. **שימושים מותרים:**
1. יש לאפשר שימוש בחלק מהשטח המיועד ליחידות האירוח לצורך עיסוק במקצועות חופשיים ( יבוא במקום חדרי האירוח ולא כתוספת להם) ובתנאי שאינם פוגעים באיכות הסביבה ובמסגרת המבנה בלבד ללא שימושים מחוצה לו. לא ינתן היתר בניה לצורך עיסוק במקצועות חופשיים אלא לאחר הגדרה מפורטת לשימוש המבוקש ואישור משרד איכות הסביבה בדבר שילוב בין הפונקציות השונות.
2. הפעלת יחידות אירוח תעשה תוך כדי שמירה על איכות הסביבה, הבטחת שקט התואם אזור המשמש למגורים, התחשבות מרבית במגרשים שכנים, הפניה מרבית של היחידות לתוך המתחם ולא לכיוון השכנים ומניעת מטרדים סביבתיים מדיירי מגרשים סמוכים.
3. בסמכות הועדה לדרוש הכנת סקר סביבתי ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונו כתנאי לאישורה.
- ז. **בניית חדרי אירוח בשטח חקלאי:**
- במידה ותגיע הועדה המקומית למסקנה שאין מקום לבנית יח' האירוח בתוך חלק מאזור המגורים, יותר להוציא היתר בניה בשטח החקלאי בתנאים הבאים:
1. מרחק מקסימלי מגבולות של אזור המגורים למבנה הראשון של יח' האירוח לא יעלה על 5 מ'. סה"כ גודל מקסימלי למגרש לבנית יח' האירוח (כולל מבנים והשטח שסביבם) יהיה 500 מ"ר שירוכז לאורך הגבול של אזור המגורים.

2. על מנת לא לפגוע בשימוש החקלאי הקיים או העתידי בשטחם החקלאי של השכנים לא ינתנו היתרי בניה לצורכי תיירות אלא לאחר שהועדה המקומית תודיע לשכנים הגובלים בחלקה בה מבוקש ההיתר ותאפשר להם להגיש את התנגדותם. ההתנגדות תוגש תוך 30 יום מיום מסירת ההודעה והועדה המקומית תחליט בבקשה לאחר שתדון בהתנגדויות במידה ויוגשו.

### **3.2 הוראות נוספות:**

#### **3.2.1 מיס:**

אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת ואיכות מי השתיה יהיה באישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

#### **3.2.2 ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

#### **3.2.3 ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ומתן פתרון ביוב באישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

#### **3.2.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:**

רשת מתח נמוך, מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

#### **3.2.5 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 ו/או 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.

2. 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.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### **3.2.6 אשפה:**

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

### **3.3 הוראות כלליות**

#### **3.3.1 תנאים לביצוע התוכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מיס, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

#### **3.3.2 הפקעות:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

#### **3.3.3 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

#### **3.3.4 הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**3.3.5. כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**3.3.6. סידורים לנכים:** קבלת היתרי בניה לחדרי האירוח, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**3.3.7. 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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

**3.3.8. תקפות התכנית:**

א. התכנית תהייה תקפה עד לניצול 30% מהקיבולת המירבית של יחידות האירוח שבסעיף 2.3 מיום פרסום מתן תוקף בילקוט הפרסומים. לאחר תקופה זו לא ניתן יהיה לתת היתר בניה לחדרי אירוח מכח תכנית זו.

ב. לקראת תום התקופה על הוועדה המקומית לבדוק את היקף המימוש של התכנית ואת ההשפעות המצטברות של יחידות האירוח על איכות החיים של היישוב, ובהתאם לשקול הגשת תכנית מתאר מקומית חדשה.

ג. חדרי אירוח שהוקמו ע"פ היתרי בניה שניתנו כדין בתקופת תוקפה של תכנית זו, יראו אותם כשימושים מותרים גם לאחר פקיעת תוקפה של תכנית זו.

**3.3.9. היתרי בניה - שלבי ביצוע:**

מתן היתרי הבניה מותנה בשלבי התכנון והביצוע של פתרונות הקצה לביוב של הישוב. לא יאושר איכלוס מבנים שיעודם חדרי אירוח אלא לאחר שהובטחה יכולת מערכת הביוב הקיימת לשאת את תוספת היחידות המוצעות.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

אין לנו התנגדות אדריכלית לתכנית. בתנאי שיש תהיה מתיאמת עם  
 רשויות התכנון הנוספות.  
 החלטנו כי יונה לצרכי בנינו ולבד, אין ברירה להקנות כל זכות  
 ליוזם התכנית או לכל בעל זכויות אחר בטחון התכנית כל עוד לא  
 הודעה השטח ונתתם לנו הסכם מתאים ויחיד ואין חתימתנו זו באה  
 בנימוק התכנית כל בעל זכות בוטח הננו. **האין חתימתנו זו באה**  
 לפי כל הוראות הדין. **האין חתימתנו זו באה**  
 לטעון הנה מסה ניצלה בלתי חוקית. **האין חתימתנו זו באה**  
 בזמן השטח המסדה נתכנית. **האין חתימתנו זו באה**  
 הודאה בזכות הסכם האמור. **האין חתימתנו זו באה**  
 הפרדתנו זו מי שרכש מאתנו זכויות חוקיות בנכס זה או על  
 כל זכות אחרת השייכת לנו נכס זה או זכויות חוקיות אחרות כל דין שכן  
 חתימתנו ניתנת אף לזכר טענות טכניות נכס זה.

**חתימה (H)**

תאריך **28/4/03**

מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון

יוזם ומגיש התוכנית: משמר הירדן.

**משמר הירדן**  
 להתיישבות חקלאית בע"מ  
 ד.נ. גליל עליון

עורך התוכנית: אבישי טאוב-כורזים. תכנון אדריכלי ובניוי ערים בע"מ.

**אבישי טאוב**  
 תכנון אדריכלי ובניוי ערים בע"מ  
 כורזים ד.נ. חבל כורזים  
 טל. 06-6934977 פקס 06-6938468