



25 במאי 2024

מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום

07/05/2024

לאשר את התוכנית

19/06/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

**תכנית מס' 219-0985481 - קדמת צבי - אזור התיירות - ג/27203****פרוגרמה**

עורך: עמי ודר

**1. כללי****שם ומס' התכנית:** 219-0985481 - קדמת צבי - אזור התיירות - ג/27203.**יזם:** קדמת צבי אגש"ח להתיישבות בע"מ.

התוכנית חלה על שטח הנמצא בחלק הדרום מזרחי של היישוב ומיועד עפ"י תכנית מאושרת ג/14472 לתיירות, מלאכה ומסחר א'. ייעוד זה חל על 25.6 דונם.

התכנית המוצעת נועדה להוסיף לשימושים המותרים יחידות אירוח ולהגדיל את זכויות הבניה. המתחם יכול מתקן אכסון מלונאי בהיקף של 100 יחידות אירוח ואזור לאטרקציות תיירותיות. מסמך זה מתייחס לעמידה בהוראות תמ"א 1/12 ופרוגרמה למתקן אכסון מלונאי ואטרקציות.

**2. התאמה לתמ"א 1/12**

סעיף 5.3.1.3: התוכנית תעמוד בתנאי הסעיף. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד בלבד.

סעיף 5.3.2 בתוכנית מנחה כי "מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית למלונאות בישוב כפרי בהתקיים כל התנאים הבאים":

1. היקף יחידות האירוח לאכסון מלונאי באותו ישוב לא יעלה על 100.
2. היקף יחידות הקיט (צימרים) בתוכנית מאושרת בישוב אינו עולה על 400.
3. במרקם שמור משולב לא יותר אכסון מלונאי. התוכנית המוצעת כוללת 100 יחידות אירוח. בתוכנית המאושרת הכוללת של המושב לא מאושרות כלל יחידות קיט. התוכנית נמצאת בתחומי המרקם הכפרי.

**3. הוראות בינוי ועיצוב**

- א. הבנייה תהיה בעלת אופי כפרי, המשתלב באופי היישוב.
- ב. גישה למגרשים- תובטח גישה רגלית וברכב לכל מגרש בתחום התוכנית.
- ג. שבילים, רחבות, חניות תפעוליות, קירות פיתוח- בפיתוח שבילי גישה, רחבות, חניות וקירות פיתוח יעשה שימוש בחומרים וצבעים המשתלבים בסביבה.
- ד. גדרות- חומרי הבנייה והגמר של הגדרות יהיו אחידים. הגדרות ישולבו בפיתוח הסביבתי של המגרש.
- ה. חומר גמר חזיתות- ציפוי חזיתות המבנים יהיה מחומרים וגווני המשתלבים בסביבה.
- ו. גגות המבנים – הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית.





- ז. מזגנים - המזגנים ישולבו בחזיתות הבניין. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.
- ח. קולטי שמש - קולטי שמש ישולבו בבניין. הקולט יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.
- ט. מסתורי כביסה - לא תותר התקנת מתלים או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. כל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- י. מתקנים נוספים - התקנת מיכלי גז ודלק, מיכלי אגירה למים, גגונים, סוככי שמש, סורגים, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים - ישולבו בעיצוב המבנה.
- יא. תשתיות - כל תשתיות המים, ביוב, גז, חשמל, כבלים וכד' יהיו תת קרקעיות בלבד. לא תותר התקנתן על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- יב. שילוט - השלטים שיותקנו בתחום התוכנית, כולל שלטים בחזיתות העסקים, שלטי הכוונה, שלטי פרסומת וכד', יעוצבו ויותקנו בהתאם להנחיות המושב.
- יג. צמחייה - בטיפול הנופי יש להשתמש בצמחייה חוסכת מים וצמחי א"י.
- יד. תאורה - התאורה ההיקפית תופנה פנימה ולא לשטחים הפתוחים הטבעיים

#### שלביות:

שלב 1- עבודות פיתוח.

שלב 2- הקמת המתקן המלונאי והיוזמות התיירותיות.



### 3. מתקן האכסון המלונאי – תקנים פיזיים

#### 3.1 סיווג המתקן

המתקן יתוכנן בהתאם לתקנים הפיזיים כמלון סוויטות נופש רמה A הכולל 100 יחידות אירוח. נבהיר כי בהוראות התוכנית לא יקבע סיווג המתקן, מאחר והנושא נמצא עדיין בבחינה כלכלית של היזם.

#### 3.2 שטחי יחידות ותמהיל לסוגיהן השונים:



שטח יחידת האירוח (מ"ר נטו) – במלון/מלונת סוויטות רמה A

תמהיל (מתוך כלל יחידות האירוח)	טווח שטחי נטו (מ"ר)		יחידות האירוח
	עירוני	נופש	
עד 20%	36-55	36-55	יחידת סטודיו
עד 100%	36-55	36-55	סוויטה
עד 5%	60-90	60-90	סוויטה מיוחדת
1 לכל 150 יחידות אירוח	שטח מרבי עד 150 מ"ר		סוויטה נשיאותית





- יחידות האירוח במלון סוויטות רמה A יכילו מס' מרכיבים בסיסיים ששטחם המינימלי לא יפחת מהאמור להלן:  
חדר אירוח: 15 מ"ר, חדר שינה: 12 מ"ר, חדר רחצה: 4.5 מ"ר וכן מטבחון.

### 3.3 שטחים ציבוריים ושירותיים

#### שטחי ציבור שיכללו:

א. אולם כניסה וטרקלין

ב. שטחי מסחר תיירותי: עד 4% מהשטח הכולל של המלון או 600 מ"ר – הנמוך מבניהם.

ג. ייעודים מיוחדים: עד 15% משטח עיקרי (מרכז כנסים/ מסעדה מיוחדת/ מרכז מבקרים ועוד).  
ד. שטחי הסעדה: מגוון שטחים להגשת מזון כגון מסעדות, מסעדות מיוחדות, בר, טרקלין עסקים וכו'.

ה. מועדון בריאות שיכלול גם שירותי ספא ובניהם סאונה, ג'קוזי, חדרים לטיפולים בריאותיים ומתקנים נוספים.

ו. חדרי ישיבות/ פעילות: מערך חדרי ישיבות או חדרי פעילות למגוון מטרות כולל מרכז עסקים.

**שטחי שירות שיכללו:** עובדים, הנהלה, מטבחים, משק בית, לובנה וכביסה, מחסנים כלליים וחדרי שירות חדרניות.



#### סה"כ שטחי ציבור ושירות נדרשים עבור 100 יחידות אירוח:

שטחי ציבור: 9.95 מ"ר נטו ליחידת אירוח ובסה"כ 995 מ"ר.

שטחי שירות: 4.48 מ"ר ליחידת אירוח ובסה"כ 448 מ"ר.

בשטחי ציבור ושירות תותר סטייה שלא תעלה על 10% הפחתה ועד 20% תוספת לשטחו של שטח ציבורי או שירותי, לכל מרכיב שטח בנפרד.

### 3.4 דרישות נוספות

- הגדרת אזור פינוי אשפה וטיפול בפסולת.
- חניות בהתאם לתקנים.
- בריכת שחייה - מינימום 100 מ"ר.
- יש לוודא גישה ישירה מהחדרים לבריכה ולמועדון הבריאות, תוך הפרדה משימושים ציבוריים.
- מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות פיקוד העורף. ניתן להשתמש במרחבים כשטחי שרות/ ציבור בכפוף לאישור.





#### 4. תכנון למתקן אכסון מלונאי- קדמת צבי

שטח בניה נדרש ל- 100 יח"א		שטח בניה נדרש ליחידה	שימוש
שטחי שירות	שטח עיקרי		
	5,500 מ"ר	55 מ"ר נטו	יחידות אירוח
	995 מ"ר	9.95 מ"ר	שטחי ציבור ושירות
	220 מ"ר	עד 4% משטח עיקרי	מסחר תיירותי
	825 מ"ר	עד 15% משטח עיקרי	ייעודים מיוחדים- מרכז מבקרים
100 מ"ר			מרחבים מוגנים (1 מ"ר ליח"א)
760 מ"ר			סככות לקירוי אזור הבריכה וחניות
860 מ"ר	7,540 מ"ר		סה"כ

סה"כ שטח נדרש לבנייה למתקן לאכסון מלונאי : 8,400 מ"ר .  
 סה"כ שטח קרקע בדונמים : כ- 16.1 דונם לפחות בתוכנית.

#### 5. אטרקציות תיירותיות

##### 5.1 תיאור האטרקציות התיירותיות

מתחם האטרקציות התיירותיות מתוכנן על שטח בהיקף של כ- 9.4 דונם מתוך התוכנית, בו קיים יקב בזלת ומתוכננות בו אטרקציות נוספות כגון :

- סדנאות ובתי מלאכה בתחומי האומנות והיצירה.
- מסחר תיירותי לרבות הסעדה, בתי קפה, קיוסקים, חנות מפעל של תוצרת מקומית, וחנויות עם זיקה לתיירות.
- חממה לגידול ומסחר בצמחי נוי.
- אמפיתיאטרון.
- יקבי בוטיק ו/ או יקבים משפחתיים נוספים.





**5.2 שטחי בניה נדרשים לאטרקציות התיירותיות**

שטח בניה נדרש		שטח בנייה קיים	שימוש
שטחי שירות	שטח בניה עיקרי		
600 מ"ר	4,200 מ"ר	650 מ"ר	יקבי בוטיק ו/ או יקבים משפחתיים נוספים. מסעדות בתי קפה חנויות עם זיקה לתיירות סדנאות ובתי מלאכה חממה וחנוות לממכר צמחי נוי
600 מ"ר	4,200 מ"ר	650 מ"ר	סה"כ

סה"כ שטח בנייה נדרש לאטרקציות התיירותיות: 4,800 מ"ר.



בברכה,



עמי ודר  
יועץ תיירות

