

דברי הסבר לתכנית

התכנית היא להרחבת מלון "מצפה הימים" הפועל במקום (תכנית ג/19022). ההרחבה כוללת תוספת יחידות ארוח, שטח פתוח לטובת פעילות המלון ותוספת שימושים תיירותיים לאלה הקיימים.

מלון מצפה הימים הוקם בשנות ה-60 ע"י ד"ר ירוס, במקום שנרכש על ידו בשנות ה-20, כבית הבראה הוליסטי חלוץ בישראל. במהלך השנים פותח המלון והמשיך לקדם תפיסה תיירותית-סביבתית, בת קיימא ואף זכה להכרת המשרד להגנת הסביבה כמלון ירוק בשנת 2009. למלון, המעסיק מעל 230 עובדים, משק אורגני המגוון מסוגו בעולם, אשר מהווה את הבסיס לקיומו ולהצלחתו.

יחודו של המלון בחיבור המובנה בין אירוח תיירותי לסביבה. החווה החקלאית-אורגנית מספקת את מרבית תצרוכת המלון בתוצרת עונתית טרייה. במקום גינות ירק ותבלין, בוסתנים ועצי פרי, משק חי, שטחי מרעה ומחלבה. תנובת החווה משמשת גם ליצירת שפע מוצרים טבעיים כגון חליטות, סבונים, ריבות ועוד לטובת אורחי המלון. כחלק מחווית האירוח משתתפים המבקרים בסיורים במשק הייחודי.

תכנית זו מסדירה את היחסים בין שטחי המלונאות לשטחים הפרטיים הפתוחים ביניהם והסובבים אותם.

התכנית תואמת את תכנית המתאר של צפת (ג/12617) אשר שמה דגש על אופציות הפיתוח התיירותי בעיר. המלון במתחם תכנון ח' - נוף כנרת, המיועד לאזור מלונאות ונופש ושטח ציבורי פתוח.

התכנית מדייקת את מיקום שטחי התיירות והשטחים הפתוחים על פי נתוני השטח, משפרת קשר לשטחים פתוחים ערכיים מחוץ למלון; מייעדת מחד, שטח ערכי שיועד למלונאות לשטח פתוח ללא בינוי אינטנסיבי ומאידך, מייעדת שטח בנוי בפועל לבינוי תיירותי. התכנון משמר את רצף השטח הפתוח מהיער והשטחים הפתוחים מצפון מערב לו ועד רצועת השצ"פ מצפון לכביש 899 ומשמר את החיץ בין מתחמי המלונאות. כל אלו בהתאם לעקרונות הנספח הנופי - סביבתי של תכנית המתאר.

התכנית משנה ייעוד שטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח מתוקף בעלות פרטית על השטח.

בית העלמין הקיים בשטח התכנית עפ"י תכנית מפורטת ג/2168.

התכנית מייעדת שטח לשמורת טבע, חלק משמורת טבע טרשי צפת, בתחום שטח פרטי.

לתכנית נספח נופי - סביבתי מנחה, בהתאם לדרישת תכנית המתאר של צפת, הקובעת התייחסות נופית בין האתר לחלקיו השונים, חייצים בין חלקי התכנית לשמירה על רצף שטחים פתוחים, שילוב הבינוי בסביבתו, שמירה על השקפי נוף וטיפוח כולל של הנוף במקום.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מלון "מצפה הימים" - הרחבה - ג/22019

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

216-0268912

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

79.569 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|--------|------------------|
| צפת | מרחב תכנון מקומי |
| 250000 | קואורדינאטה X |
| 762600 | קואורדינאטה Y |

1.5.2 תיאור מקום

סמוך לכביש 899 בין צפת לראש פינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות: צפת

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מלון מצפה הימים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 13700 | מוסדר | חלק | | 374 |
| 14465 | מוסדר | חלק | | 1 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 21/09/2010 | 154 | 6137 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/12/1 |
| 25/05/2000 | 3594 | 4884 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/15. הוראות תמא/15 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/15 |
| 14/09/2009 | 5762 | 5998 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/34/ב/5. הוראות תמא/34/ב/5 תחולנה על תכנית זו. בשטח התכנית עובר קו מים קיים/מאושר. | כפיפות | תמא/34/ב/5 |
| 28/01/2014 | 3470 | 6745 | התכנית מהווה פירוט לתכנית זו, שינוי משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח. שינוי גבולות בין יעודים. | שינוי | ג/12617 |
| 18/11/2008 | 378 | 5866 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/14476. הוראות תכנית ג/14476 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/14476 |
| 01/11/2012 | 708 | 6491 | תכנית זו משנה את שמורת הטבע בתחום התכנית | שינוי | ג/16123 |
| 23/03/1978 | 1428 | 2423 | בית עלמין פרטי | כפיפות | ג/2168 |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|----------------------|-------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | עליזה רפפורט - רוטמן | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250 | 1 | | עליזה רפפורט - רוטמן | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי ופיתוח | מנחה | 1: 1000 | 1 | 11/03/2018 | עליזה רפפורט - רוטמן | 11/03/2018 | חתכים | לא |
| בינוי ופיתוח | מנחה | 1: 1250 | 1 | 11/03/2018 | עליזה רפפורט - רוטמן | 11/03/2018 | נספח בינוי | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 1250 | 1 | 11/03/2018 | עליזה רפפורט - רוטמן | 11/03/2018 | מצב מאושר | לא |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----|---------------|-------------------------------|----------|------|-----|------------|-----|-------|
| יזם | פרטי | | | מצפה (חקלאות אורגנית) בע"מ | ראש פינה | (1) | | 04-6950067 | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 27.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|-------------------------------|----------|------|-----|------------|-----|-------|
| פרטי | | | מצפה (חקלאות אורגנית) בע"מ | ראש פינה | (1) | | 04-6950067 | | |

(1) כתובת: ת.ד. 27.

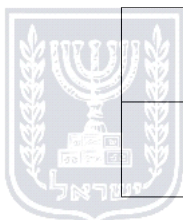
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----|---------------|-------------------------------|----------|------|-----|------------|-----|-------|
| בעלים | פרטי | | | מצפה (חקלאות אורגנית) בע"מ | ראש פינה | (1) | | 04-6950067 | | |

(1) כתובת: ת.ד. 27.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------------------|---------------|---------------------------|------|------|-----|------------|------------|--------------------------|
| מתכנת | עורך ראשי | עליזה רפפורט - רוטמן | | עליזה רפפורט- רוטמן | יעד | (1) | | 04-9909889 | 04-9909887 | office@alizar r.co.il |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-----------|---------------|-----------------------|-------|------|-----|------------|------------|--------------------------------|
| מודד | מודד | אודי תורן | 790 | אזימוט מדידות בע"מ | שכניה | (1) | | 04-9998090 | 04-9999230 | Azimuth96@n etvision.net.il |

(1) כתובת: ד.ג. משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעודים לתיירות לשפ"פ ולחקלאות לצורך הרחבת שטח המלון והקמת 56 יח"א, הגדרת זכויות, הוראות ושימושי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד לתיירות, עם פעילות חקלאית התואמת לאופי המלון.
שינוי ייעוד לשטח פרטי פתוח.
ייעוד שטח לחקלאות.
יעוד על פי תכנית מאושרת (שמורת טבע) ויעוד שטח לשמורת טבע.
קביעת תנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית.
קביעת זכויות והוראות בניה, שימושים וקווי בנין.
הקמת 56 יח"א ומבנים תומכי תיירות סביבתית-אקולוגית.
הגדרת שימושים חקלאיים לצרכי המלון ושימושים מיוחדים נוספים

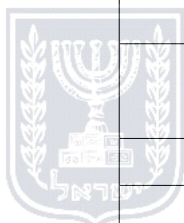


תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|---------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 4 - 6 |
| קרקע חקלאית | 8, 9 |
| שטח פרטי פתוח | 3 |
| שמורת טבע | 7 |
| תיירות | 1, 2 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------|-----------------------------|----------------|
| גבול מגבלות בניה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 4 - 6 |
| גבול מגבלות בניה | קרקע חקלאית | 8, 9 |
| גבול מגבלות בניה | שטח פרטי פתוח | 3 |
| גבול מגבלות בניה | שמורת טבע | 7 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------|-----------------------------|----------------|
| גבול מגבלות בניה | תיירות | 2,1 |
| מבנה להריסה 2 | שטח פרטי פתוח | 3 |
| קו בנין עילי | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 6 |
| קו בנין עילי | קרקע חקלאית | 9,8 |
| קו בנין עילי | שטח פרטי פתוח | 3 |
| קו בנין עילי | תיירות | 2,1 |
| קו מים עילי | שטח פרטי פתוח | 3 |
| קו מים עילי | תיירות | 2,1 |



3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|---------------------------|------------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור מלונאות ונופש | 43,033.9 | 54.08 |
| בית עלמין | 1,030 | 1.29 |
| יער פארק מוצע | 7,807 | 9.81 |
| שטח ללא תכנית | 776.38 | 0.98 |
| שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי | 22,613 | 28.42 |
| שמורת טבע | 4,309 | 5.42 |
| סה"כ | 79,569.28 | 100 |



| מצב מוצע | | |
|-----------------------------|------------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 10,529.54 | 13.23 |
| קרקע חקלאית | 9,094.33 | 11.43 |
| שטח פרטי פתוח | 29,713.36 | 37.34 |
| שמורת טבע | 347.2 | 0.44 |
| תיירות | 29,884.79 | 37.56 |
| סה"כ | 79,569.22 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--------------------|
| 4.1 | תיירות |
| 4.1.1 | שימושים |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | קרקע חקלאית |
| 4.2.1 | שימושים |

- מצללות, מדרגות, מעקות, מסלעות, קירות תומכים, גדרות ושערים, עמודי תאורה, ריהוט רחוב, מתקני מים, בריכות ותעלות נוי, אזורי ישיבה מוצלים, שולחנות פיקניק וכד'.

- דרכים וחניות.

- נטיעות, גינון, שטחי נוי, שבילים להולכי רגל וטיילות.

- מתקנים הנדסיים, מערכות תשתית תת-קרקעיות, התקנת מתקנים סולריים על גגות המבנים, בהספק התואם לשימוש המלון.

בתא שטח 1 יותרו שימושים חקלאיים לתצרוכת המלון כגון: גידולים חקלאיים, מכלאות, מתבנים, סככות, מחסנים, חוות סוסים, דיר, מכון חליבה, מחלבה וכד'.

בתא שטח 2 יותרו השימושים הבאים:

- אכסון מלונאי, שטחים ציבוריים ושטחי שירות נדרשים כולל בריכת שחיה מקורה.

- שימושים מיוחדים נוספים בתיאום עם משרד התיירות כגון: ספא וחדרי טיפולים, גלריות, תצוגות והדגמות חוויתיות של תהליכי ייצור של מוצרים טבעיים, מסחר תיירותי.

- לינת עובדים.

- אטרקציות תיירותיות בתאום עם משרד התיירות.

א

עיצוב פיתוח ובינוי

עיצוב פיתוח ובינוי

בתא שטח 1:

תנאי למתן היתר בניה למבנים אלו הינו אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. לא יותר אכסון מלונאי.

בתא שטח 2:

האכסון המלונאי יבנה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים. יותרו מתקנים הנדסיים, ומערכות תשתית נדרשות.

מתקנים הנדסיים יוסתרו על ידי נטיעות או במקרה הצורך על ידי קירות בנויים. קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים ויחויבו בשיקום נופי מלא.

בסה"כ יהיו 2 יחידות נפרדות ללינת עובדים בשטח של 20 מ"ר ליחידה.

כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.

שטח לשמירה על השטח הפתוח ללא בינוי, אזור המיועד לפעילות תיירותית-חקלאית הכולל מטעי זיתים, בוסתני פרי ומטעים, גינות וכד'. יותרו:

נטיעות, מטעים, בוסתנים, גינות ירק, גינון, עיבוד חקלאי, חממות, כיסוי רשת, מנהרות עבירות וסוכות עונתיות.

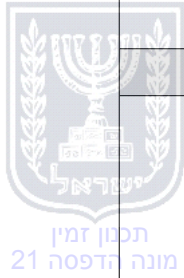
- פיתוח נופי - בריכות ותעלות נוי, שבילים להולכי רגל וטיילות, תצפיות, מצללות, ספסלים, שולחנות פיקניק, פינות ישיבה מוצלות, מתקני גן וכד'.

גדרות ושערים, מדרגות, מסלעות, מעקות, קירות תומכים, עמודי תאורה וכד'

| | |
|--|--------------|
| קרקע חקלאית | 4.2 |
| דרכים וחניות, קווי תשתית תת-קרקעיים. גידור לצרכים חקלאיים והגנה מפני שריפות. | |
| הוראות | 4.2.2 |
| <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. חפירת קוי תשתית תת קרקעיים תחוייב בשיקום נופי מלא.</p> <p>2. לא יותר בינוי.</p> | |
| שטח פרטי פתוח | 4.3 |
| שימושים | 4.3.1 |
| <p>שטח לשמירה על השטח הפתוח ללא בינוי, אזור המיועד לפעילות תיירותית-חקלאית הכולל מטעי זיתים, בוסתני ומטעי פרי, גינות וכד'. יותרו:</p> <p>נטיעות, מטעים, בוסתנים, גינות ירק, גינון, עיבוד חקלאי, חממות, כיסויי רשת, מנהרות עבירות וסוכות עונתיות.</p> <p>פיתוח נופי - בריכות ותעלות נוי, שבילים להולכי רגל וטיילות, תצפיות, מצללות, ספסלים, שולחנות פיקניק, פינות ישיבה מוצלות, מתקני גן וכד', גדרות ושערים, מדרגות, מסלעות, מעקות, קירות תומכים, עמודי תאורה וכד', דרכים וחניות, מתקנים הנדסיים עד 100 מ"ר, קווי תשתית תת-קרקעיים. גידור לצרכים חקלאיים והגנה מפני שריפות.</p> | |
| הוראות | 4.3.2 |
| <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. מתקנים הנדסיים יוסתרו על ידי נטיעות או במקרה הצורך על ידי קירות בנויים.</p> <p>2. חפירת קווי תשתית תת-קרקעית תחוייב בשיקום נופי מלא.</p> <p>3. לא יותר בינוי.</p> | |
| שמורת טבע | 4.4 |
| שימושים | 4.4.1 |
| השטח מיועד לשימור במצבו הטבעי, על פי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשנ"ח 1978. | |
| הוראות | 4.4.2 |
| <p>שמירת טבע וגנים לאומיים</p> <p>א</p> <p>כל שימוש או פעילות תעשה בתאום עם בעל הקרקע.</p> | |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 4.5 |
| שימושים | 4.5.1 |
| <p>תא שטח 4: בית עלמין פרטי (משפחת).</p> <p>תא שטח 6: שמורת טבע, השטח מיועד לשימור במצבו הטבעי, על פי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשנ"ח 1978.</p> | |



| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 4.5 |
|--|-------|
| <p>תא שטח 5 : יער פארק : שטח המיועד לנטיעת עצים ושיחים בדלילות. תהיה אפשרות לבנות, לקיים ולתחזק מתקנים הדרושים לטיפול שוטף בעדרים ובמרעה.</p> | |
| הוראות | 4.5.2 |
| <p>אזורים מיוחדים</p> <p>תא שטח 6 : כל שימוש או פעילות בשמורת הטבע תעשה בתאום עם בעל הקרקע.</p> <p>תא שטח 5 : בקשה להיתר תוגש למבנים החקלאיים הקיימים.</p> <p>לא תינתן תוספת זכויות בניה.</p> | א |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---------------|------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|---------|---------------|-----------------------------|-------|
| | | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | שרות | | | | | עיקרי |
| קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מעל הכניסה הקובעת | 750 | | 7807 | 5 | יער פארק קיים | יעוד עמ"י תכנית מאושרת אחרת | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2500 | | 15884 | 1 | תיירות | תיירות | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 8000 (1) | 1000 | 14000 | 2 | תיירות | תיירות | |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- הועדה המקומית רשאת לאשר העברת זכויות בניה מעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה ובנוסף תותר קומת מרתף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 2 יחידות נפרדות ללינת עובדים בשטח של 20 מ"ר ליחידה.
- (2) צפיפות יחידות אירוח לדונם.



6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב פיתוח ובינוי

6.1.1 כללי:

האתר מוקף שטחים פתוחים ערכיים והוא נצפה מסביבתו. התכנית מכוונת לשמר ככל הניתן את השטחים הפתוחים.

6.1.2 גידור וכניסות:

האתר יהיה מגודר והכניסה אליו מבוקרת.

6.1.3

חזות הפיתוח והבניה - חומרי גמר:

הבינוי והפיתוח ייעשה מחומרים המשתלבים בסביבה הטבעית.

6.1.4 מניעת מפגעים חזותיים:

הצבת קולטי שמש, דודי שמש, צלחות לווין ומזגנים תעשה במסתור על פי פתרון אדריכלי שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.

6.1.5

הנחיות עיצוב נופי:

עיצוב: יישמרו מאפייני פיתוח לכלל השטחים הבנויים והפתוחים.

שימור עצים: כוונת התכנון הינה לשמר את כל העצים בשטח התכנית. הנספח נופי-סביבתי כולל סימון של כל העצים הבוגרים לפי ההגדרות בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה (תיקון 89 לחוק).

במקרה ותדרש עקירת עץ בוגר, יחול סעיף 4 (2) בתיקון 89 לחוק.

שימור פני השטח: תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לביצוע עבודות תוך רגישות לשטח והנחיות בדבר אי כניסת כלים כבדים לאזורים שאינם מיועדים לפיתוח.

יעשה שימוש באבן מקומית טבעית בפיתוח האתר - בגדרות, מסלעות, קירות תומכים, אבני צד, סלעי ישיבה, שילוט וכדומה.

תעלות ובריכות מים: ייעשה שימוש בבריכות ותעלות מים להשקייה ולנוי. עומק הבריכות והתעלות לא יעלה על 30 ס"מ. המערכת תבוצע כמערכת סגורה לסיחרור המים.

צמחיה: בתכנית הגינון והנטיעות ייעשה שימוש, ככל הניתן, בצמחיה מקומית טבעית ובצמחיית בוסתן וימנע שימוש בצמחיה פולשנית.

6.2

איכות הסביבה

6.2.1 קווי תשתיות ומתקנים הנדסיים:

קווי תשתית חדשים יוטמנו בקרקע. מתקנים הנדסיים יופעלו תוך שמירה על מניעת מפגעי רעש וזיהום. המתקנים יוצנעו על ידי נטיעות וגינון מתאימים או על ידי מחיצה / קיר בנויים.

6.2.2 אצירה וסילוק פסולת:

פסולת בניה וסלילה: יש לפנות פסולת בנן לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.

פסולת ביתית: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.




אצירת פסולת: תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה למהנדס הרשות המקומית והמלצותיו תהיינה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.2.3 הפרדת מערכות:

תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

6.2.4 ביוב:

פתרונות הביוב יתוכננו באופן שימנע את זיהום המים העיליים ומי התהום והם יתואמו ויאושרו

| | | |
|--|--|-------------------|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p> | <p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>על ידי מנהלת הכנרת, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומהנדס הרשות המקומית. 6.2.5 ניקוז ושימור מי נגר עילי: מי נגר עילי ממתחמים המיועדים לבינוי יועברו לשטחים פתוחים טבעיים, מגוונים וחקלאיים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. 6.2.6 מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> | <p>6.2</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p> | <p>6.3 דרכים וחניות</p> <p>6.3.1 חניה בתחומי התכנית תהיה על פי תקן החניה הארצי התקף ועל פי הנחיות הועדה המקומית. 6.3.2 הסדרי התנועה יהיו על פי הנספח הנופי סביבתי המנחה. יותרו שינויים ועידכונים כתוצאה מתכנון אדריכלי והנדסי מפורט ובלבד שהשינויים לא יהוו סטיה מהותית מהנספח ויאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> | <p>6.3</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p> | <p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה: תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: 1. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף- 3 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.00 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 5. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מטר מציר הקו 6. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו - 35 מטר מציר הקו 7. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 8. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 9. כבלי חשמל מתח עליון-בתאום עם חברת החשמל 10. ארון רשת - 1 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 11. שנאי על עמוד - 3 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שיקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את</p> | <p>6.4</p> |

| | |
|--|-------------------|
| <p>חשמל</p> | <p>6.4</p> |
| <p>קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> | |
| <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> | <p>6.5</p> |
| <p>היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ובמילוי התנאים הבאים: הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> | |
| <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.6</p> |
| <p>6.6.1 תנאי למתן היתר בניה - תכנית ביוב מפורטת מאושרת על ידי רשות המים - תחום הכנרת. 6.6.2 תנאי למתן היתר בניה למבנה חקלאי - אישור משרד החקלאות 6.6.3 תנאי למתן היתר בניה לאכסון מלונאי יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים. 6.6.4 פסולת ביתית: לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ויסומן בהיתר הבניה. 6.6.5 תאים פוטו-וולטרים: תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת פתרון חזותי הולם לקולטי השמש על גגות המבנה, באישור מהנדס הועדה המקומית, הכל בהתאם לתמ"א 10/ד / 10. 6.6.6 סיכונים סייסמיים: תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לענין רמת הסיכונים הסייסמיים בתחום התכנית.</p> | |
| <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> | <p>6.7</p> |
| <p>התכנית נמצאת בשטח תחום חריגה טופוגרפית ממישור הגבלות הגובה של שדה תעופה מחניים. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 30 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 30 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחי.</p> | |
| <p>מבנים קיימים</p> | <p>6.8</p> |
| <p>מבנים קיימים הינם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים קיימים לפני 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה</p> | |

| | |
|------------|---|
| 6.8 | מבנים קיימים |
| | <p>המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קווי המתאר האופקיים והאנכיים של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> |

| | |
|------------|---|
| 6.9 | היטל השבחה |
| | <p>6.9.1 הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 6.9.2 לא יוצא היתר בניה למבנה או להרחבה של מבנה קיים לגביו הוגשה בקשה להיתר בניה, קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מבנה, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> |

| | |
|-----------|---------------------|
| 7. | ביצוע התכנית |
|-----------|---------------------|

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|------------|---------------------|

| |
|----------------------------------|
| זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים. |
|----------------------------------|

