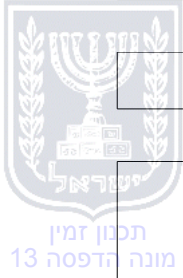


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-1047067

מלונאות-כפר חיטים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
הגליל התחתון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בשטחו המזרחי של מושב כפר חיטים, בשטח המיועד למלונאות ונופש - התכנית התקפה במקום היא ג/8718.

מטרתה של תכנית זאת הינה לאפשר תכנון מיטבי של בתי מלון בשטח זה ע"י הצרחת שטחי דרך, מלונאות ושצ"פ, ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע, וכן לקבוע קווי בניין לשטחים המיועדים למלונאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מלונאות-כפר חיטים

שם התכנית

206-1047067

מספר התכנית

115.388 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), 62א (א) (4)

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הגליל התחתון
קואורדינאטה X	247759
קואורדינאטה Y	745139

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15343	מוסדר	חלק	10, 13	11-12

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/03/1997		2836	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8718 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8718



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואל פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואל פייגין		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09: 50 16/03/2023	יואל פייגין	05/02/2023	1	1: 1000	רקע	תשריט התכנית
לא	נספח תנועה	12: 15 29/12/2022	שטראוס אבי	29/12/2022		1: 500	מנחה	תנועה

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



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
	פרטי			רכס חיטים מלונאות שותפות מוגבלת	טבריה	הירדן	100	04-6725300		efratadv1@gmail.com
	פרטי	(1)		הר ארבל חברה לפיתוח- שותפות מוגבלת	כפר חטים			09-9701640		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רכס חיטים מלונאות שותפות מוגבלת	טבריה	הירדן	100	04-6725300		efratadv1@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואל פייגין	100222	פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		dov@feignar ch.co.il
	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	נחף (1)		04-9984066		kashkoosh119 9@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	שטראוס אבי		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.c o.il

(1) כתובת : ת"ד 13565.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
גדר	גדר בנויה בחזית או בגבול מגרש בתנאי שגובהה לא יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע הנמוכים ביותר, תוך עיצוב ארכיטקטוני בשני צידיה, הועדה המקומית רשאית לאשר, על פי שיקול דעתה הקמת גדרות בנויים בגובה אחר. לא תותר הקמת גדר תיל דוקרני, פרט לצרכים בטחוניים ובאישור מפורש של הועדה המקומית לתכנון ובניה.
גובה	"גובה" הנמדד מעל פני הקרקע-המרחק הנמדד במאונך, ממרום הדרך או באין דרך כזאת- מן המפלס הטבעי של הקרקע. גובה הנמדד מתחת פני הקרקע- המרחק הנמדד במאונך מן המפלס הטבעי של הקרקע.

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**

הצרכת שטחי דרך, מלונאות ושצ"פ לטובת ניצול שטחי הקרקע עבור בניית בתי מלון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ללא שינוי בגודל שטחי היעודים השונים, לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- קביעת קווי בניין, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	2, 1
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מאושרת	6
דרך מוצעת	5, 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	4
דרך / מסילה לביטול	מלונאות (אכסון מלונאי)	2, 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,160.99	7.94
מלונאות ונופש	105,353.03	91.30
שטח ציבורי פתוח	875.98	0.76
סה"כ	115,390	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,628.57	1.41
דרך מוצעת	7,533.1	6.53
מלונאות (אכסון מלונאי)	105,352.36	91.30
שטח ציבורי פתוח	875.98	0.76
סה"כ	115,390.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	בתי מלון ובתי נופש, מתקני קמפינג, מתקני ספורט, בריכות שחיה, נטיעות וגינון, מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים, דרכים ושבילים, מבני עזר לצורך הפעילות והשימושים הנ"ל.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אזור המלונאות מחולק לשני אזורים: תא שטח 1 ותא שטח 2. בכל אחד מתאי השטח מותרות 750 מיטות ובסה"כ 1500 מיטות.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ככרות, גנים, פארקים ונטיעות, מתקני גן, קיוסקים, בתי שימוש ציבוריים ומקלטים ציבוריים, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים ושרותים עבורם, מתקנים ומכולות לאיסוף אשפה, דרכים, שבילים ומתקנים הנדסיים.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	כבישים ומדרכות, חנייה, תאורת רחוב ומתקני ריהוט רחוב.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. אין להקים על כל קרקע שהיא בייעוד דרך, כל בניין ולעשות בה כל עבודה, חוץ מעבודה הקשורה עם סלילת הדרך, אחזקתה ותיקונה. ב. העברת תשתיות מים, ביוב, חשמל וכיוצ"ב, מעל ומתחת לפני הדרך, תהיה באישור המועצה המקומית. ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בניית קירות תומכים הגובלים בדרך ציבורית ע"פ פרט סטנדרטי. ד. אסורה כל בנייה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חנייה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית. ה. בין הדרך הציבורית ממערב לאזור המלונאות לבין יישוב כפר חיטים תתוכנן הפרדה של גדר בנויה.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	כבישים ומדרכות, חנייה, תאורת רחוב ומתקני ריהוט רחוב.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. אין להקים על כל קרקע שהיא בייעוד דרך, כל בניין ולעשות בה כל עבודה, חוץ מעבודה הקשורה עם סלילת הדרך, אחזקתה ותיקונה.

4.4 דרך מוצעת	4.4
<p>ב. העברת תשתיות מים, ביוב, חשמל וכיוצ"ב, מעל ומתחת לפני הדרך, תהיה באישור המועצה המקומית.</p> <p>ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בניית קירות תומכים הגובלים בדרך ציבורית ע"פ פרט סטנדרטי.</p> <p>ד. אסורה כל בנייה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חנייה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית.</p> <p>ה. בין הדרך הציבורית ממערב לאיזור המלונאות לבין יישוב כפר חיטים תתוכנן הפרדה של גדר בנויה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	0	0	0	1	3	10				5	30	50480	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)		
0	0	0	0	1	3	10				5	30	54863	2	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)		

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

ב. ניתן להעביר שטחי בניה בין תאי שטח 1 ו-2 מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה														
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לאזור מלונאות ונופש. ניתן יהיה להגיש תכנית לכל תא שטח בנפרד.</p> <p>ב. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה יהיה ביצוע סלילת הכביש בפועל בתא שטח 4.</p>															
6.2	חניה														
<p>ניתן לספק את דרישות החניה של כל תא שטח בכל תא שבתחום התכנית, ובלבד שסך מקומות החניה במתחם כולו תואם את מקומות החניה הנדרשים על פי שימושי הקרקע הקבועים בהם. לפי התקנה התקפה.</p>															
6.3	איכות הסביבה														
<p>א. בכל מקום שהפעילות בו עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.</p> <p>ב. תיידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקום שהוא עפ"י התקן.</p>															
6.4	חשמל														
<p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="367 1131 1257 1444"> <thead> <tr> <th>סוג קו חשמל</th> <th>מרחק מתיל חיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>161 ק"ו</td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>400 ק"ו</td> <td>35 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>	סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	161 ק"ו	20 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	400 ק"ו	35 מ'
סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו													
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'													
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'													
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	161 ק"ו	20 מ'													
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	400 ק"ו	35 מ'													
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה														
<p>ביוב וניקוז</p> <p>א. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר הסדרת מערכות הביוב על פי דרישות משרד הבריאות והסדרת תיעול וניקוז על פי דרישות רשות הניקוז.</p> <p>ב. הניקוז יעשה בחלחול או תיעול תוך השתלבות במערכת בניקוז הטבעי ותוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.</p> <p>ג. לא יותרו פתרונות ביוב באמצעות בורות מכל סוג שהוא.</p> <p>ד. כל מבנה וכל שימוש בשטח, היוצרים שפכים, יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לרבות מתקן אזורי לטיפול בשפכים.</p> <p>ה. איכות השפכים המותרת לחיבור המאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ו. שימושים ופעילויות יוצרי שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנרשת כנ"ל, יידרשו</p>															



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

במתקנים ובפתרונות קדם טיפול- טרם חיבורם למערכת המרכזית.
 ז. כל האמור לעיל יעשה תוך מנייה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל גופי מים ומי תהום.
 ח. היתרי בניה יותנו בהצגת תכנית ביוב לפתרון כאמור לעיל. תכנית הביוב תצורף לתכנית הבינוי ופיתוח ותאושר ע"י משרד הבריאות.
 ט. בנוסף לכל האמור לעיל בתכנית זו, יהיה בסמכות הועדה המקומית להתנות תנאים למתן היתר בניה, לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר, במידה וקיים סיכון למטרד סביבתי, סיכון לבריאות הציבור, או פגיעה בתברואה חקלאית.
 ט. טופס 4 יינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לני"ל.

מים

א. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפוף להנחיות משרד הבריאות.
 ב. שימוש בקולחים להשקייה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שיקבעו על ידו.
 ג. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגר מים וקולחים יותנה בקיום הוראות תשי"ט-1959 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

6.6

מקלטים

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הג"א לגבי מבנים המחייבים אישור כני"ל, עפ"י חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א 1951 על תיקוניו ותקנותיו.

6.7

עתיקות

בשטח שהוכרז כאתר עתיקות על פי חוק העתיקות תשל"ח-1978, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מנהל אגף העתיקות.

6.8

הפקעות ו/או רישום

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, השתכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

6.9

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית7.1 **שלבי ביצוע**7.2 **מימוש התכנית**

מועד משוער למימוש התכנית כ- 10 שנים מיום תחילתה.