

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי צפת

מס' תכ' 8010/ג

שינוי תכנית מיתאר מקומית מס' ג/552

קביעת יעוד למלונאות ונופש

חלקה 8 גוש 13696, הר כנען, צפת

המהווה שינוי לתכנית מיתאר מקומית צפת - 552

הוראות התכנית

1. שם וחלות: תכנית זו תקרא: "תכנית מס' ג/8010 - קביעת יעוד למלונאות ונופש בחלקה 8 גוש 13696, הר כנען, צפת. התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. מסמכי התכנית: א. הוראות התכנית
ב. תשריט יעודי קרקע בקנ"מ 1:500
ג. נספח בינוי המורכב משלוש גליונות בקנ"מ 1:500
שלושת חלקי התכנית הינם חלקים בלתי נפרדים.
3. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מיתאר צפת - ג/552. תכנית זו גובלת בתכניות מפורטות מאושרות מספר ג/2459 - רכוש פנינה ועוגן אבני ו-ג/3035 - מלון פסגה.
4. הקרקע הכלולה בתכנית: חלקה 8 בגוש 13696, באזור הר כנען בצפת.
5. גבולות התכנית: מצפון - חלקה 4 בגוש 13696, הכלולה בתכנית מס' ג/2459 - רכוש פנינה ועוגן אבני.
מדרום - חלקה 9 בגוש 13696, הכלולה בתכנית מס' ג/3035 - מלון פסגה.
ממערב - דרך מס' 23.
ממזרח - שביל ציבורי הגובל במגרשים מס' 67, 68.
6. בעל הקרקע: משפחת פינקלשטיין, תל אביב.
7. יוזם התכנית: משפחת פינקלשטיין, תל אביב.
8. המתכנן: אדר' אלה מאור, ק.ביאליק, קרן היסוד 92, טל 765174, 769778 04
9. שטח התכנית: 2804 מ"ר.

10. מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים א' לאזור למלונאות ונופש להקמת בנין אחד ובו 20 יחידות נופש.

ב. יעוד חלק מהחלקה לשטח פרטי פתוח.

11. באור סימני התשריט:

קו כחול כהה	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מפורטת מאושרת
שטח צבוע צהוב תחום בחום	אזור מלונאות ונופש
שטח צבוע ירוק תחום בירוק	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א
מספר בעיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
קו אדום מרוסק	קו בנין/מירווח
קו או שטח צהוב	חלק מבנה או גדר המיועדים להריסה

12. רשימת התכליות

א. אזור מלונאות ונופש

מיועד להקמת בנין אחד בן שתי קומות ובו 20 יחידות נופש ומשרד. תכנון הבנין יהיה בהתאם לנספח הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ב. שטח פרטי פתוח

שטח זה מיועד לפיתוח גנני, ולהקמת מתקני משחק וספורט לשרות הנופשים המתאכסנים ביחידות הנופש שבתכנית.

13. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992.

13.1 האזור: מלונאות ונופש

13.2 גודל מגרש מינימלי: 2250 מ"ר

13.3 קוי בנין:

צדדי: כלפי צפון - 4 מ'

כלפי דרום - 6 מ'

אחורי: כלפי מזרח - 6 מ'

קדמי: כלפי מערב - 12 מ'.

13.4 אחוז בניה מכסימלי:

מ"ר למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות	כיסוי הקרקע	סה"כ
75	5	70	10	40	80

13.5 גובה בניה מכסימלי :

מס' קומות	2	במטרים	6.5 מ'
-----------	---	--------	--------

13.6 מס' יח"ד במגרש : 20 יח"ד.

14. הגישה למגרשים : הגישה ברכב למגרשים תהיה מדרך מס' 23, באמצעות דרך גישה פרטית המסומנת בתשריט.

15. חניה : החניה תהיה פרטית וכולה בתחומי המגרש. חלק ממקומות החניה יהיו צמודים לבנין וחלק בחזית המגרש. כן תהיה רחבת סיבוב בקצה הדרך הפרטית.
תאסר הקמת מבנה חניה במירווחים. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

16. חלוקה ורישום : החלקה בשלמותה תשאר יחידת רישום אחת ותאסר חלוקתה בחלוקת משנה.
בחלקה יהיו שני יעודי קרקע: מלונאות ופרטי פתוח, לצרכי תכנון ובניה.

17. נספח בינוי : לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא עפ"י נספח הבינוי על שלושת חלקיו, המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית, לאשר היתר בניה השונה במעט מזה המוצג בנספח הבינוי, ובתנאי שלא יהיה בו משום שינוי משמעותי לתפיסה התכנונית המוצגת בנספח. שינוי קל זה, לא יחשב "הקלה", כמשמעותו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

18. הריסה : הגדר ומשטח הבטון, החודרים מחלקות שכנות אל המגרש מיועדים להריסה ויהרסו לפני תחילת עבודות הפיתוח במגרש.

19. היטל השבחה : היטל השבחה ישולם כחוק.

20. בניה בקרבת קוי חשמל :

לא ינתן היתר לבנין, או חלק הבולט ממנו מתחת קווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מדור בקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך 2 מ'

בקו מתח גבוהה עד 22 ק"ו 6.5 מ'

בקו מתח עליון עד 110 ק"ו 8 מ'

בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

21. שרותים:

ביוב- הבנינים יחוברו לרשת הביוב העירונית, עפ"י דרישות מהנדס העיר.
מים- אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית
ניקוז- המגרשים ינוקזו בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

22. דרישות הג"א: לא יוצא היתר בניה במגרש אלא לאחר שיאושר ע"י הג"א.

ח ת י מ ו ת

המתכנן

בעל הקרקע

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

הפקדת תכנית מס. 8010

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.8.93 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 8010

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4181

מיום 6.1.94 (תשל"ד) אל 1493

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

אישור תכנית מס. 8010

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.5.94 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 8010

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4284

מיום 16.2.95 (תשל"ה) אל 2154