



מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי גליל עליון

שינוי תכנית מתאר הנקראת "תכנית מס' ג/8944 - אזור מלונאות בקיבוץ דן"
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4523.
התכנית הוגשה ע"י קבוץ דן ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל עליון.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מס' ג/8944 - אזור מלונאות בקיבוץ דן".
(להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה.
התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: "התשריט") והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
לתכנית מצורפים הנספחים המנחים הבאים:
א. נספח בינוי, ערוך בקנה מידה 1:1000.
ב. נספח דרכים ותנועה ערוך בקנה מידה 1:1250.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4523 לצרכי הסדר ורישום, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 3060 מיום 7.6.84.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחלקה הצפוני של משבצת קרקע של קיבוץ דן, נשענת במזרח על כביש מס' 99 ותחומה בצפונה על ידי כבישי הגישה לשמורת תל-דן ולבית אוסישקין.

4. שטח התכנית

שטח התכנית כ-113.4 דונם (מדוד גרפיט' וכמפורט בטבלה ע"ג התשריט).

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 13234 חלק מחלקה 17.
גוש 13235 חלקי חלקה 2, 3, 7, 8.

6. בעלי הקרקע

מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ דן.

7. יוזם ומגיש התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל עליון.

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.
רח' בר כוכבא 5, חיפה 33126, טל.: 04-621429, פקס.: 04-621929.

9. מטרת התכנית

שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח מלונאות ולאחר לבנין ציבורי, וקביעת תנאי הבניה ושלבי ביצוע, באזורים השונים.

10. תאור סימני התשריט

- | | |
|-----------------------------|--|
| - גבול התכנית. | א. קו כחול עבה |
| - אזור מלונאות ונופש. | ב. שטח צבוע צהוב מותחם בקו חום |
| - אזור לבנינים ציבוריים. | ג. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה |
| - אזור מגורים (במצב מאושר). | ד. שטח צבוע כתום |
| - שטח פרטי פתוח. | ה. שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה |
| - שטח חקלאי. | ו. קוים ירוקים אלכסוניים |
| - דרך מאושרת ו/או קיימת. | ז. שטח צבוע חום |
| - דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך. | ח. שטח צבוע אדום |
| - מספר הדרך. | ט. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך |
| - קו בנין קדמי, במטרים. | י. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך |
| - רוחב הדרך, במטרים. | יא. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך |
| - גבול גוש. | יב. קו שחור עם משולשים מעליו ומתחתיו |
| - גבול חלקה רשומה. | יג. קו ירוק דק |
| - גבול חלקה רשומה לביטול. | יד. קו ירוק דק מקוטע |
| - מספר חלקה רשומה. | טו. מספר מוקף בעיגול ירוק |

11. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האתר או האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 12 להלן.

12. רשימת התכליות

- | | |
|--|--------------------------|
| - מיועד להקמת מלון, מתקני נופש ובריאות, גנים, מסעדה-קפיטריה, מרכז לשרותי מידע ומסחר. | א. אזור למלונאות ונופש |
| - מיועד להרחבת מוזיאון בית אוסישקין: אודיטוריום, מרכז יעוץ למטייל וגנים. | ב. אזור לבנינים ציבוריים |
| - מיועד לגינון, למגרשי משחק, לדרך גישה לחניות, למגרשי חניה ולהעברת תשתיות. | ג. שטח פרטי פתוח |
| - כמוגדר בפרק 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. | ד. דרך |

13. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים עפ"י התכנית לצרכי ציבור, ניתנים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ולרישום על שם מוא"ז גליל עליון, לאחר הפקעתם.

14. חלוקה

השטח יחולק מחדש עפ"י גבולות האזורים המסומנים בתשריט. תכנית הבינוי תוגש לאישור הועדה המקומית עפ"י הוראות הבניה להלן. אדריכל נוף ילווה את תכניות הבינוי בכל שטח התכנית כולל תכנית הפיתוח, תוך שמירה על צביון כפרי.

15. הוראות בניה

- א. בשטח אזור מלונאות ונופש ניתן יהיה לבנות עד כ-200 חדרים.
- ב. לפני הוצאת היתר בניה תוכן תכנית בנוי אשר תראה העמדת הבנינים, גובהם, הפיתוח הסביבתי, מיקום החניות ודרישות נוספות שיועלו ע"י הועדה המקומית. אדריכל נוף ילווה את תכניות הבינוי והפיתוח תוך שמירה על בינוי בעל צביון כפרי.
- ג. טבלת שטחים ואזורים, יענדי קרקע וזכויות בניה

האזור	גודל שטח בדונם	קוי בנין			אחוזי בניה			גובה		
		קדמי	צדדי	אחורי	שמוש עיקרי	שטחי שירות	תכסית	סה"כ	קומות	מטרים
אזור מלונאות ונופש	32.2	עפ"י תשריט	5 מ'	5 מ'	35%	15%	25%	50%	2	9
אזור לבנינים צבוריים	6.1	5	5	5	36%	4%	25%	40%	2	9

16. חניה ודרכי גישה לחניות

- א. החניה תהיה בתחומי המגרשים. מספר מקומות החניה שיוכשרו יהיה בהתאם לשטח הבניה שיאושר בהיתר הבניה ומחושב עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 המעודכנות לעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. בשטחים הגובלים בדרך מס' 99 ובדרך מס' 80 תוקם מפרדה פיזית למניעת גישה בלתי מוסדרת לאתר.
- ג. בדרך הגישה הפנימית יותקן התקן נגד סינוור למניעת סינוור הנוסעים בכביש מס' 99.

17. הוראות בינוי ופיתוח

- א. חומרי גמר
חומרי גמר יהיו עמידים לתנאי מזג האויר ויפורטו בבקשה להיתר בניה.
- ב. גגות
התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
- ג. סידורים לנכים
כל המבנים יכללו סידורים המותאמים לנכים, בהתאם לנדרש בחוק התכנון והבניה ותקנותיו, לגבי בנין ציבורי.
- ד. שטחים פתוחים
פיתוח השטחים הפתוחים יעשה בהתאם לתכנית גינון ופיתוח שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.

* מס' החדרים יהיה ניתן לשנוי בתנאי עמידה בתקני חניה ותנאים נוספים כפי שתקבע הועדה המקומית.

18. תשתיות

- א. מערכות המים, הביוב והניקוז יוצגו בתכנית פיתוח שתהווה נספח לתכנית הבינוי שתוגש בעת המבקשה למתן היתר בניה.
- לא ינתן היתר בניה ללא תכנית פיתוח שתציג את המערכות הנ"ל. לא יוצאו תעודות גמר למבנים שעפ"י תכנית הבינוי עד אשר יושלמו עבודות התשתית הרלוונטיים לאותם מבנים, בהתאם לתכנית הפיתוח.
- ב. ניקוז - אופן הניקוז יהיה באמצעות אחת או יותר מהדרכים הבאות:
חלחול, נגר עילי על גבי שפועי קרקע מתאימים, תעלות פתוחות לצידי הדרכים והשבילים או צינורות ניקוז.
תנאי למתן התר - אישור רשות הניקוז האזורית ומנהלת הכנרת לתכנית הניקוז.
- ג. ביוב - מערכת הביוב תחובר לרשת הביוב של קבוץ דן.
תכניות הביוב יהיו באישור משרד הבריאות, מנהלת הכנרת ורשות הניקוז.
- ד. מים - תכניות הפיתוח לאספקת המים יהיו באישור מנהלת הכנרת ונציבות המים. מים לשתיה יטופלו עפ"י הנחיות משרד הבריאות ו/או המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. מערכות המים, הביוב והניקוז בשטח הכלול בתחום תכנית זו יבוצעו על ידי יוזם התכנית ועל חשבונו, בתאום ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

19. סילוק אשפה

- בשטח התכנית יקבעו תחנות ריכוז אשפה, לפי הנחיות מו"ז גליל עליון, האחראית לפנוי. כל האשפה תאסף במיכלים סגורים עפ"י הנחיות מחלקת התברואה של המועצה והמשרד לאיכות הסביבה.
ריכוז האשפה יהיה באחריות קבוץ דן ופינויה באחריות המועצה.

20. חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט 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 קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

בקו מתח נמוך	- 2 מ'.
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	- 5 מ'.
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	- 8 מ'.
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	- 10 מ'.

- ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל.

21. היטל השבתה

היטל השבתה ישולם כחוק.

קיבוץ דן

מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ דן

22. חתימות וחותמות

בעל הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל עליון וקבוץ דן.

יוזם התכנית:

יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים

עורך התכנית:



<p>חוק תכנון ולבניה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל העליון</p>	
<p>תכנית מס. 8944</p>	<p>..... (אשר)</p>
<p>הועברה לוועדה מחוזית לתכנון ולבניה</p>	
<p>עם המלצה למתן תוקף</p>	
<p>בחאריך 31/12/96</p>	
<p>יושב ראש הועדה</p>	<p>מנהל הועדה</p>

תאריך: 26.7.1995
מספרנו: 10/ד/18 אי (3/D/35)
תאריך עדכון להפקדה: 21.5.96
תאריך עדכון למתן תוקף: 17.12.96

משרד הפנים מהוו הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 8944
 הודעה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 11.11.66. לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 8944
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4490
 מיום 11.2.68

הודעה על אישור תוכנית מס. 8944
 פורסמה בעיתון _____ ביום _____
 בעיתון _____ ביום _____
 ובעיתון מקומי _____ ביום _____