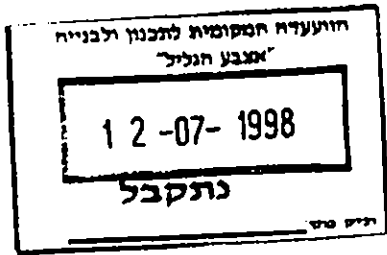


120/011



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

תחום שיפוט מוניציפאלי - ראש פינה

תכנית מפורטת מס' 9539/ג

שינוי לתכנית ג/7184 ותכנית ג/7668

**טובא מליון נופש "הכפר הכדואי"**

תקנון

המתכנן: אדר' גדי רובנשטיין - א.ב.תכנון גליל עליון.

תאריך: 7/7/98

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: אצבע הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי - ראש פינה

שינוי לתכנית ג/7184 ותכנית ג/7668

תכנית מס' ג/9539.

צ'ק א' התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת טובא מלון "נופש הכפר הבדואי" ותחול על השטח המותחם בקו כחול. תשריט התכנית הינו חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1. שם וחלות:

32.00 דונם בתחום הקו הכחול בתשריט.

2. שטח התכנית:

גוש 13959

3. גושים וחלקות:

16 - 6.0 ד' חקלאי חלקי חלקות קיימות:

17 - 12.0 ד' חקלאי

0.5 ד' פרטי פתוח

2.0 ד' שרותי דרך

18 - 9.3 ד' חקלאי

0.2 ד' פרטי פתוח

2.0 ד' שרותי דרך

16 - 3.5 ד' פרטי פתוח חלקי חלקות חדשות:  
2.5 ד' תיירות

17 - 1.5 ד' דרך מוצעת

1.0 ד' שרותי דרך

9.0 ד' תיירות

3.0 ד' פרטי פתוח

18 - 1.0 ד' דרך מוצעת

0.5 ד' שרותי דרך

4.0 ד' תיירות

4.0 ד' פרטי פתוח

2.0 ד' מסחר

מוחמד אל הייב - כפר טובא  
טל-06-936445

4. בעל הקרקע:

אדר' גדי רובנשטיין - א.ב. תכנון טל-06-950858  
פקס-06-951170 רחוב הירדן 11 קרית שמונה

5. המתכנן:

מוחמד אל הייב - כפר טובא  
טל-06-936445

6. יוזם התכנית:

.../.

7. מטרות התכנית:
- א. קביעת הוראות פתוח
  - ב. שינוי יעוד משטח חקלאי לתיירות ושטח פרטי פתוח
  - ג. תיחום השטח לתיירות ואטרקציה בדואית בטובא.
  - ד. קביעת יעדים ואזורים וקביעת מערכת דרכים וחניות.
  - ה. מתן הנחיות להוצאת היתרי בניה.

8. ציוני התשריט:
- א. גבול התכנית
  - ב. תירות ונופש
  - ג. שרותי דרך
  - ג. שטח פרטי פתוח
  - ד. שטח חקלאי
  - ה. דרכים מוצעות
  - ו. סימון גבול גוש
  - ז. גבול חלקה וסימונה
  - ח. גבול תכנית מאושרת
  - ט. שטח מסחר
  - יא. מספר הדרך
  - יב. רוחב הדרך
  - יג. מרחק קו בנין מהדרך
  - קו כחול.
  - כצבע צהוב מותחם בחום.
  - כצבע אפור מותחם בחום.
  - ירוק מותחם ירוק כהה.
  - פסים אלכסוניים ירוקים לסרוגין.
  - כצבע אדום.
  - קו רצוף עם משולשים עליו לסרוגין.
  - תיחום שטח בקו רציף ירוק עם מספר ירוק בתוכו.
  - קו כחול מקווקו
  - כצבע אפור
  - מספר בחלק העליון של הרוזטה של הדרך
  - מספר בחלק התחתון של הרוזטה של הדרך
  - מספר בשני צידי הרוזטה

### פרק ב - הגדרות

כל ההגדרות בתקנון זה הן לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 (ולהלן. החוק) הוגדר אחרת להלן. (ההגבלות וההיתרים בתחום גבול התכנית). להלן הגדרות וביאורים:

#### 9. תכנית בינוי:

א. תשריט בק.מ. 1:500 ע"ג רקע של מפת מדידה עדכנית המראה בינוי עקרוני של התכנית ומראה בין היתר את הדרכים, החניות, מיקום מבנים ושבילים, איזורי גינון ופיתוח, וקביעת מקומות חניה. מיקום מערכות הנדסיות, מיקום מקלטים ואמצעי מיגון אזרחיים הנדרשים ע"י פיקוד העורף יעוד מבנים, היטלם האופכי ושטחם.

ב. תקנון אשר יגדיר את מטרות התכנית והזכויות וההגבלות של האתר וייקבע את האופי החזותי של המבנים, חומרי הגימור המותרים בו ואת דרכי התנועה באתר.

#### 10. יחס לתכניות אחרות:

א. שינוי לתכניות ג/7184 וג/7668 בתוקף.

ב. במידה ותכנית זו משנה תכניות קימות מבנים בשימושים שבתחום התכניות שמימושו לפני קבלת התכנית לא יחשבו חריגים עקב קבלת תכנית זו.

11. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה אצבע הגליל

1. תשתית עירונית:

מכלול עבודות התשתית שהמועצה האיזורית חייבת בביצוען או מוסמכת לבצען על פי דין, לרבות סלילת כבישים ומדרכות. ביצוע מערכות הולכת שפכים, מים ותיעול, ניקוז ותאורת רחובות.

13. המועצה: מועצה מקומית טובא.

14. רשימת המסמכים הכלולים בתכנית שהם חלק בלתי נפרד ממנה

- תקנון כלל 9 עמ'.
- תשריט בק"מ 1:1250, הכולל תכנית יעודי שטחים חלקות ומגרשים.
- תכנית בינוי בק"מ 1:500 של איזור הפיתוח התירותי.

ניסוח תאכזה בק"מ 1:250

**פרק ג' - התכליות ויעודי שטחים**  
**15. טבלת שטחים ואזורים, יעודי קרקע וזכויות בניה:**

יעוד השטח	מגרש	משטח תכנית	מס' קומות מעל מפלס הכניסה	גובה בניה מכס' מ'	שטח בניה למטרה עיקרית מ"ר	שטחי שרות מ"ר	קוי בניה מקו מגרש			סה"כ שטח בנוי במ"ר	סה"כ שטח בנוי ב%
							קדמי	צדדי	אחורי		
תיירות ונופש	א'	10%	2	6 מ'	20% בקומת קרקע 5% קומה א 875 מ"ר	15% 525 מ"ר	5	5	10	1400 מ"ר	40%
	ב	38%	2	9 מ'	25% בכל קומה 6000 מ"ר	10% 1200 מ"ר	5	3	5	7200 מ"ר	60%
מסחר	ה'	6%	2	10 מ'	35% בכל קומה 1400 מ"ר	10% 200 מ"ר	0	4	10	1600 מ"ר	80%
שרותי דרך	ו'	5%	1	10 מ'	8% 120 מ"ר שרותי דרך	50% 750 מ"ר נגד התחנה	5	5	0	870 מ"ר	58%

המשך טבלה ראה מטה.....

יעוד השטח	חלקה	כיסוי שטח מ"ר %	מספר יחידות למגרש	גודל מגרש
תיירות ונופש	א'	875 מ"ר 25%	בהתאם לתכנית בינוי	3.5 דונם
	ב'	4200 מ"ר 35%	120 יח' נופש	2.0 דונם
מסחר	ה'	900 מ"ר 45%	בהתאם לתכנית הבינוי	2.0 דונם
שרותי דרך	ו'	58% 870 מ"ר	לפי תכנית הבינוי	1.5 דונם

**שימושי קרקע ובניה:**

כל בניה או שימוש בקרקע לתכלית או שימוש אשר אינם מוגדרים כמותרים ברשימת התכליות והשימושים אסורה.

רשימת התכליות:

16. שטח-תיירות ונופש (מקטע א' + מקטע ב'):

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בחום יעודו תיירות ונופש. לפי תוכנית זו ולפי תכנית הבינוי תותר בניה עבור התכליות והשימושים לישום מטרה זו.

במקטע א' יותרו השימושים הבאים:

מבנים עבור אטרקציה בדואית בכפוף לתכנית הבינוי וכן שרותי הסעדה ומסחר לנופשים באתר הכל לפי דרישות האתר וצרכיו, אוהלי אירוח, סככות צל, משרדים מבנים להסעדה וקיום בזארים ומלאכות מיוחדות לבדואים, מחסנים ומבני שירות.

במקטע ב' יותרו השימושים הבאים:

איכסון עבור "מלון נופש עם 120 חדר וכן כל שרותי המלון עפ"י דרישות משרד התיירות נכון למועד הוצאת היתרי הבניה כגון: מסעדה, לובי, בריכת שחיה, מגרשי ספורט, פינות ישיבה, חניות לנופשים, מתקני ספורט, מרכזי בריאות ונופש עפ"י הצורך. בשטח המיועד לתיירות ונופש תתאפשר חניה על פי התקן המצוין בפרק ד' סעיף חניות.

17. שטח פרטי פתוח (מקטע ד'):

השטח הצבוע ירוק מותחם ירוק כהה בתשריט יעודו העיקרי שטח פרטי פתוח. מגבלות השימוש בקרקע תהיינה עפ"י הוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. תתאפשר הקמה של סככות צל ופינות ישיבה, גינון, דרכים וחניות לנופשים.

18. שטח לדרכים מוצעות (מקטע ג'):

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח המשמש אך ורק עבור דרכים וחניות וזכויות הדרך הן על פי המצוין בתשריט בשטח זה יותרו ההיתרים וההגבלות עפ"י תקנות החניה תשמ"ג 1983 לחוק התכנון והבניה על תיקונו.

19. שטח מסחר (מקטע ו'):

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור יעודו מסחר. לפי תכנית זו ולפי תכנית הבינוי תותר בניה עבור התכליות והשימושים ליישום מטרה זו. להלן השימוש והתכליות: מבנים עבור מסחר, בזארים, משרדים, הסעדה, שרותים ומחסנים.

שרותי דרך: (מקטע ה')

השטח הצבוע בתשריט אפור מותחם חום כהה יעודו שרותי דרך עבור תחנת התדלוק שתהיה מטיפוס ג' בהתאם לתמ"א 18 ויחולו עליה הוראות תכנית זו, והוראות תמ"א/18 על תיקונה. בשטח המיועד לשרותי דרך תתאפשר חניה על פי התקן המצוין בפרק ד' סעיף חניות.

21. שטח חקלאי:

השטח הצבוע פסים ירוקים בתשריט הינו שטח חקלאי. מגבלות השימוש בקרקע תהיינה עפ"י הוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה בכפוף לתכנית 6540/ג תכנית מתאר לשטחים חקלאיים.

זרק ד' הוראות כלליות:

22. ניסוּז:

המבצע מתחייב לבצע את הניסוּז ע"י חלחול, שפועי קרקע, תעלות וצינורות ניסוּז לשביעות רצונה של רשות הניסוּז. תכנית הניסוּז המאושרת כמצויין לעיל של השטח תוצג ע"ג תכנית הפיתוח של השטח ותהווה חלק מתכנית הבינוי. חובה לדאוג שהשטח ינוקז לפי הנחיות רשות הניסוּז ומנהלת הכנרת.

23. ביוב:

כל בנין בשטח התכנית המקבל הספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכניות לשביעות רצון משרד הבריאות ומנהלת הכנרת. יוכן נספח ביוב לתכנית הבינוי אשר יראה את פתרון סילוק השפכים בתוך האתר וממנו, נספח זה יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הפתוח, והכנתו ואישורו ע"י מנהלת הכנרת ומשרד הבריאות יהיו תנאי לקבלת היתרי בניה.

24. מים:

הספקת המים לפי דרישות משרד הבריאות ומנהלת הכנרת. לאחר אישור התכנית ע"י מנהלת הכנרת ונציבות המים כדי לקבל הקצאת מים לשימוש.

25. אשפה:

יקבעו תחנות ריכוז אשפה בשטח התכנית. האשפה תרוכז ע"י היוזמים ותפונה ע"י המועצה המקומית טובא זנגרייה. קביעת כמות, סוג ומיקום תחנות ריכוז האשפה יעשה בתאום ובאישור מחלקת התברואה של המועצה, בהסתמך על הקיבולת החזויה.

26. חשמל ותקשורת:

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 של המבנה.

מרשת מתח נמוך	2	מטרים.
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5	מטרים.
מקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8	מטרים.
מקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10	מטרים.

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה.

ג. חיבור החשמל למבנים יהיה תת קרקעי והתואי יופיע בתכנית הבינוי, כתנאי לקבלת היתר בניה, כל קווי החשמל באתר יהיו תת קרקעיים.

ד. מערכות התקשורת יהיו תת קרקעיים ויעמדו בכל התקנים של רשות התקשורת ביום התקנת המערכות.

27. מסלטים ומרחבים מוגנים:

מיקום ובנית המסלטים והמרחבים המוגנים על פי דרישות רשויות פיקוד העורף.

28. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו כחוק וירשמו על פי סעיף 26 א' לחוק.

29. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה על פי החוק.

30. היתרי בניה:

לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם כן תאושר תכנית הבינוי ע"י הועדה והוכח קיומה של תשתית עירונית למקרקעים לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעים גובלים, או שהוכח להנחת דעת הועדה כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר אך לא יאוחר מהשלמת הפעלת הבנין נשוא ההיתר.

31. עיצוב נופי וחמרי בניה:

תכנון האתר יעשה בתאום עם מתכנני הנוף של כביש הגישה הסמוך, מס' 8677 ויתחשב בהיבט הנופי של האתר ביחס לכביש הכניסה.

32. כניסה וסידורים לנכים:

בכל המתקנים של התכנית, בשטחים הפתוחים, באיזור החניה ובשטחים הבנויים, ישמרו התקנות והוראות התיפעול עבור נכים ותשמר אפשרות של שימוש בכל מקום ע"י נכים עפ"י חוק התכנון והבניה תשנ"ב - 1965 על תיקוניו.

33. חניות ודרכים:

א. מקומות החניה יוקצו עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 או כל תקן אחר שיהיה בתוקף.

34. גידור:

השטח הנמצא בתחום התכנית יותחם עם גידור בגובה שלא יאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל ורכב אלא עפ"י אישור ובקרה של בעלי הקרקע, הגידור יהיה מחומרים מקומיים, אבן עץ. בשילוב של גדר רשת מפלדה שתיהיה תואמת את אופי האתר וסביבתו.

35. עודפי חפירה:

עודפי חפירה שיתקבלו עקב עבודות באתר בעת הקמת התכנית יועברו לחלק אחר באתר ויתאימו לתכנית הפתוח והנוף לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ובניה והמועצה המקומית טובא.

36. שימוש בעגרונים:

במידה ובזמן הבניה ישתמשו בעגרונים יש לקבל אישור ממנהל התעופה האזרחית לצורך הפעלתו.

37. שיפוי:

כל הוצאות התכנון, לרבות פיצויים, יחולו על יוזם התכנית. יזם התכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר, כנוסח שיומץ לו ע"י הוועדה המקומית, כתנאי למתן תוקף. .../.



37. טבלת יעודי שטחים מצב מוצע:

מצב קיים:

שטח באחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
2.5%	0.7	פרטי פתוח
85%	27.3	שטח חקלאי
12.5%	4.0	שרותי דרך ומסחר
100%	32.0	סה"כ

שטח באחוזים	שטח בדונם	חלקה	יעוד השטח
48%	15.5	א, ב	תיירות ונופש
8%	2.5	ג'	דרך מוצעת
33%	10.5	ד'	פרטי פתוח
5%	1.5	ה'	שרותי דרך
6%	2.0	ו'	מסחר
100%	32.0		סה"כ

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

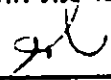
מועצה מקומית טובא-תלמידה  
ביתר עמק  
מחוז תל אביב-יפו  
ת.ד. 10000

חתימת יוזם התכנית:

א. ב. תכנון  
חברה קיבוצית לאדריכלות,  
יעוץ והנדסה בע"מ  
שלוחת גיל עשיון

חתימת המתכנן:

חתימת הוועדה לתכנון ובניה:

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1963  
 אישור תכנית מס. 9539/16  
 הודעה המחויבת לתכנון לבניה ההליטה  
 ביום 20.9.71... לאשר את התכנית.  
  
 סמנכ"ל לתכנון      יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור הוכנית מס' 9539/16  
 פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
 בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
 ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס. 9539/16  
 גורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4681  
 ביום 20.9.71 מ 5317 707