

13/6/01

מחוז הצפון

מרחב תכנון צפת

תחום שיפוט מוניציפלי עיריית צפת

תכנית מס' ג/11386 "אתר נופש ותיירות"

שינוי לתכנית מתאר צפת ג/ 552

ולתכנית מפורטת ג/187

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה השכ"ה 1965
 11386
 יוזם התכנית : הר כנען אירוח כפרי בע"מ
 רח' גולומב 43/5 הרצליה
 טל. 09-9502677
 מיום 16.7.01
 סמנכ"ל לתכנון

בעל קרקע : עמוס לוטן בא כוח היורשים
 רמת רזים 12 צפת
 טל. 04 - 6972240

הודעה על אישור תכנית מס. 11386
 פורסמה בלכתובת: פרסומים מס. 5015
 מיום 2.9.01

עורך התכנית: אדריכל - יאיר הרמן
 שערי העיר ת.ד. 2016 צפת
 טל. 04 - 6820620
 פקס. 04 - 6820621

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית :

תכנית זו תקרא – תכנית מס' ג/11386, שינוי לתכנית מתאר צפת ג/552 ולתכנית מפורטת ג/187 שתחול על שטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף.

1.2 מקום התכנית :

צפת	ישוב
13697	גוש
106	חלקה

1.3 שטח התכנית :

2939 מ"ר

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע :
עמוס לוטן בא כוח היורשים
רמת רזים 12 צפת
טל. 6972240 - 04

יזם התכנית :
הר כנען אירוח כפרי בע"מ
רח' גולומב 43/5 הרצליה
טלפקס. 9502677 - 09

מגיש התכנית :
הר כנען אירוח כפרי בע"מ
רח' גולומב 43/5 הרצליה
טלפקס. 9502677 - 09

עורך התכנית :
י.הרמן – אדריכל
מס' רשיון 4081
שערי העיר ת.ד. 2016 צפת
טל. 6820620 - 04
פקס. 6820621 - 04

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/552 ותכנית מפורטת ג/187. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון 12 עמ' – מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:250 – מסמך מחייב.
 ג. תכנית בינוי בקני"מ 1:200 – מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	
הכנה	31 מאי 2000
עדכון 1	10 דצמבר 2000
עדכון 2	12 ינואר 2001
עדכון 3	

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק לתכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

קו כחול עבה רצוף	גבול תכנית
קו שחור עם משולשים שחורים	גבול גוש
קו שחור עם מספר בעיגול	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו שחור עם מספר בעיגול	גבול מגרש מוצע ומספרו
צבע כתום	אזור מגורים א'
צבע צהוב מותחם בצבע חום כהה	אזור מלונאות-מגרש מוצע
צבע כתום מותחם בצבע כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
מסגרת בקו שחור עבה מנוקד בפנים	מבנה קיים
מסגרת בקו שחור עבה עם קוים	מבנה מוצע
אלכסונים	
קו מקוטע בצבע אדום	קו בניין

מספר הדרך	רוזטה :
רוחב הדרך	מספר עליון בעיגול
קו בניין מינימלי	מספר תחתון בעיגול
	מספר צדדי בעיגול

1.10 טבלת שטחים:

יעוד	קיים(מ"ר)	קיים (%)	ממצע(מ"ר)	ממצע (%)
אזור מגורים א'	2939.0	100	—	—
אזור מלונאות- מגרש ממצע	—	—	2239.0	76.0
אזור מגורים מיוחד	—	—	700.0	24.0
סה"כ	2939.0	100	2939.0	100

פרק 2 – מטרות התכניות ועיקרי הוראות התכניות2.1 מטרת התכנית :

2.1.1 הקמת אתר תיירות ונופש הכולל 24 חדרי מלון באמצעות שינוי יעוד קרקע ממגורים למלונאות – מגרש 106/2.

2.1.2 שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים מיוחד – מגרש 106/1.

2.1.3 קביעת הוראות בנייה חדשות בייעודי הקרקע המוצעים בתכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד/מספר יח' אירוח
אזור מלונאות	1186.7 מ"ר	24 חדרי מלון
אזור מגורים מיוחד	315.0 מ"ר	יח"ד אחד

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושי קרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

שימושים מותרים :

א. אזור מלונאות – מלון חדרים עם שרותים נלווים : מסעדה, חנות, בר, מועדון,

חדרי הרצאות, בריכת שחיה וספא בהתאם להוראות בנייה מיוחדות.

ב. אזור מגורים מיוחד – למגורים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה :

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם אזור	גודל בנ"ר (מ"ר)	שטח עקר				שטח שרות				סה"כ שטח עקרי (מ"ר)	סה"כ שטח שירות (מ"ר)	סה"כ שטח כ"כ (%)	סה"כ שטח כ"כ (מ"ר)	גובה בניין בקב"ב	מספר קומות מקב"ב	מספר חדרים דירות מקב"ב לבגרות	קו בניין		
		מעל מפלס כניסה (מ"ר)	מתחת מפלס כניסה (מ"ר)	מעל מפלס כניסה (מ"ר)	מתחת מפלס כניסה (מ"ר)	מזרח	מערב	צדדי											
		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר											
אזור מלונאות	2239	45%	8%	9%	4%	55%	13%	30%	66%	16.5	4	24	5.0	3.0	1.9				
אזור מגורים מיוחד	700	45%	-----	5%	8%	45%	13%	25%	58%	11.0	3	1	5.0	3.0	3.0				

אזור מלונאות :

* - קו בניין קדמי למבנה מלון - 5.0 מ'.
למבנה עזר - 0 מ'.

* - קו בניין קדמי למבנה מלון - 5.0 מ'.
למבנה עזר - 3.0 מ'.

** - קו בניין צדדי צפוני למבנה קיים - 0.5 מ' עם פתחים ק.כניסה.
לתוספת קומות - 0.5 מ' ללא פתחים.
לתוספת קומות - 1.8 מ' עם פתחים.

** - קו בניין צדדי - 3.0 מ'.
למבנה עזר - 0 מ'.

קו בניין צדדי דרומי - 3.0 מ'.

*** - קו בניין אחורי למבנה קיים - 1.9 מ'.
לתוספת קומות - 2.6 מ'.

*** - קו בניין אחורי - 3.0 מ'.
**** - ראה סעיף 3.3 - א1 תקנון.

**** - ראה סעיף 3.3 - א1 תקנון.

3.3 הוראות נוספות :

א. הוראות והנחיות בנייה מיוחדות - אזור מלונאות :

תכנית הבינוי מנחה לגבי העמדת המבנים חדשים במגרש, קווי בניין, מספר קומות, מפלס הכניסה, גובה מבנה.

1. מספר מבנים : בית מלון - מבנה נטוש קיים יוסב לבית מלון, מבני עזר - אחד עד שלושה מבנים לפי הנחיות תכנית הבינוי.

2. גובה מבנים :

גובה + 0.00 - מבנה בית מלון לפי מצב קיים כמצוין בתכנית בינוי.

- מבנה עזר לפי הוראות תכנית הבינוי.

גובה מקסימלי של המבנים יהיה כפי שמצוין בתכנית בינוי. תותר בניית מעקות בטון היקפיים, מערכות טכניות וחדרי מכוונת אשר לא יחושבו לצורך קביעת גובה המבנה.

3. מספר קומות מירבי : 2 קומות קיימות + 2 קומות נוספות - סה"כ 4 קומות.

4. קווי בניין :

4.1 קו בניין קדמי למבנה המלון - 5.0 מ'
למבנה עזר - 3.0 מ'

4.2 קו בניין צדדי צפוני למבנה קיים - 0.5 מ' - עם פתחים ק.כניסה.
לתוספת קומות - 0.5 מ' - ללא פתחים.
"-----" - 1.8 מ' - עם פתחים.

4.3 קו בניין צדדי דרומי למבנה מלון - 3.0 מ'

4.4 קו בניין אחורי למבנה קיים - 1.9 מ'
תוספת קומות - 2.6 מ'

4.5 קו בניין לפרגולות

- תותר בניית פרגולות על מבנה קיים עד קו בניין מבנה קיים.
- ברחבות פיתוח תותר בניית מערכת עמודים ופרגולות בקו בניין - 0.

5 . קומת גג :

קומה שנייה תהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות לדירוג המבנה (מרפסת גג)
בהתאם לתכנית הבינוי.

6 . פרגולות :

תותר בניית פרגולות מעץ או מתכת הנתמכות ע"י מערכת עמודים מעץ או
מבטון גמר טיח או אבן.

7 . ארובות :

תותר בניית ארובה עד גובה 2 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר בגג המבנה.
מבנה הארובה ישתלב בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה.

8 . גגות :

גגות המבנה יהיו גגות רעפים , גגות שטוחים מרוצפים או שילוב ביניהם.

9 . ניקוז גגות המבנה :

לצורך ניקוז גגות המבנה תותר הנחת צינורות ניקוז מי גשם חיצוניים על קירות
המבנה אשר ישולבו בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה באישור אדריכל התכנית.

10 . חומרי גמר :

מבנה המלון ומבנה עזר – גמר קירות חיצוניים אבן (עד 60%) בשילוב טיח עם
גמר צבע.

11 . מערכות טכניות :

חדרי מכוונות ומערכות טכניות ימוקמו במבנה המלון ומבני עזר.
מתקני מיזוג אוויר ומערכות חיצוניות ישלבו בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה
באישור אדריכל התכנית .

12 . בריכת שחיה :

בריכת שחיה תבנה בהתאם להנחיות תכנית בינוי.
יותר קירוי קל מתפרק מעל בריכת שחיה נתמך ע"י מערכת עמודים ופרגולות.
תותר בנייה חדר משאבות לבריכה בקו בניין 0 –
ובהתאם שגובה הגג שלו לא יעלה מעל מפלס סובב בריכה.

1א. הוראות והנחיות בנייה מיוחדות – אזור מגורים מיוחד :

1. מספר מבנים : בית מגורים - מבנה קיים אחד , מבני עזר/חניה - אחד לפי הנחיות התקנון תכנית הבינוי.
2. גובה מבנים :
גובה 0.00 + - מבנה בית מגורים לפי מצב קיים כמצוין בתכנית מצב קיים/מוצע.
- מבנה עזר/חניה לפי הוראות תכנית הבינוי.
3. מספר קומות מירבי : 2 קומות + קומת מרתף לפי מצב קיים.
4. קווי בניין :
 - 4.1 קו בניין קדמי - 5.0 מ' .
למבנה עזר/חניה - 0 מ' .
 - 4.2 קו בניין צדדי - 3.0 מ' .
למבנה עזר/חניה - 0 מ' .
 - 4.3 קו בניין אחורי - 3.0 מ' .
5. ארובות :
תותר בניית ארובה עד גובה 2 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר בגג המבנה.
מבנה הארובה ישתלב בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה.
6. גגות :
גגות המבנה יהיו גגות רעפים , גגות שטוחים או שילוב ביניהם.
7. ניקוז גגות המבנה :
לצורך ניקוז גגות המבנה תותר הנחת צינורות ניקוז מי גשם חיצוניים על קירות המבנה אשר ישולבו בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה באישור אדריכל התכנית.
8. חומרי גמר :
מבנה מגורים ומבנה עזר/חניה – גמר קירות חיצוניים קיימים אבן (עד 80%) בשילוב טיח עם גמר צבע בתוספת הבנייה.
9. מערכות טכניות :
מתקני מיזוג אוויר, דודי שמש וקולטי שמש ישלבו בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה באישור אדריכל התכנית .

ב. תשתיות :**1. מים :**

אספקת מים תהיה מרשת מקומית, החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס ועדה מקומית.

2. ניקה :

תנאי קבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור ורשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי קבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליונים. בקרבת קווי חשמל עליונים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על קרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מטר
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מטר
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 מטר.

הערה :

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי מרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן :

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מ' בכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש וסימון בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. הסקה וגז :

צובר גז מרכזי ומכלי סולר לשימוש המלון ימוקמו ויוסדרו מתחת למפלס פני קרקע סופיים מתוכננים בהתאם לכל התקנים ובאישור משרד העבודה.

7. כבשים, מדרכות ונטיעות :

דרכי גישה ומדרכות יעשו ע"י וע"ח בעל המגרש.

8. קירות תומכים :

8.1 קירות בגבול המגרש – יבנו מאבן לקט מקומית עם דו-פנים עד פני קרקע סופיים ואו אבן גלילית מסוטטת.

8.2 קירות בתחום המגרש – יבנו מבטון גמר טיח וצבע אקרילי /או קירות אבן גלילית מסוטטת . תותר בניית מסלעות בהפרשי מפלסים.

8.3 גובה הקירות המקסימלי :

קיר תומך בחזית קדמית – 3.5 מ' מקסימום, תינתן אפשרות לקיר תומך נוסף בדירוג של 50 ס"מ עד גובה 0.00 + של המבנה.

קיר תומך צדדי - 3.0 מ' מעל פני קרקע טבעית .
קיר תומך אחורי – 1.5 מ' מעל פני קרקע טבעית.

8.4 מערכת קירות תומכים בין מגרשים תבנה לפי הוראות תקנון ותכנית הבינוי. עלות בניית קירות תומכים אשר משמשים את שני המגרשים תתחלק חצי חצי .

ד. הוראות כלליות**1. הפקעות :**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק חי וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.

2. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

3. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

5. כיבוי אש :

קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

6. סידורים לנכים :

קבלת היתר בנייה למבנה ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.

פרק 4 - חתימות

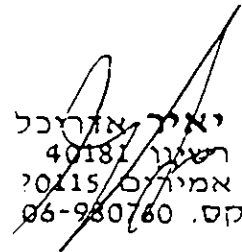


בעל קרקע :

הר כנען,
אירוח כסרי בע"מ : יחס התכנית :
ח.פ. 878.5867514-514



מגיש התכנית :


הרמן יאיר אורזכל
מס' רשיון 40181
מושב אמיר/ים 70115
טל/פקס. 06-980780

עורך התכנית :