

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

תכנית שינוי מתאר ג / 11109

שינוי לתכנית ג / 8772

**תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה**

הוראות התכנית - תקנון

**פרטים שונים, מנהל מקרקעי ישראל
מחצבה מקומית 'ביאל'
עדיית ודרור אודיכלים ומתכנני ערים
אוקטובר 2000
דצמבר 2001**

**בעל הקרקע:
יום התכנית :
עורך התכנית:
תאריך:**

פרק א' - תכנית:1. המקום:

ישוב: יבניאל
מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי
מחוז: צפון

2. גושים וחלקות:

גוש: 15438
חלקות: 10, 12.
ח.ח.: 9, 14, 23.

3. שם התכנית ותחולתה:

תכנית זו תיקרא - תכנית מתאר מספר ג' 11109
שינוי לתכנית ג' 8772
מתחם תיירות כפרי הכולל 250 חדרי מלון + 250 יחידות נופש נפרדות.

4. מסמכי התכנית:

- א. תשריט בקני"מ 1:1250
- ב. תקנון בן 14 עמודים
- ג. נספח בינוי מחייב ✓
- ד. נספח הנחיות אדריכליות
- ה. נספח תנועה

5. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט

6. שטח התכנית:

שטח התכנית כ - 46.25 דונם

7. יוזם התכנית :

מועצה מקומית יבניאל והועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מזרח.

8. עורך התכנית :

עיריית סולסי מספר רשיון 40263
עיריית ודרור אדריכלים
רחוב מגידו 8, חיפה
טלפון : 04-8380769 , פקס : 04-8382432

9. יחס לתכניות אחרות :

הוראות תכנית זו, עדיפות על כל הוראות תכנית אחרת החלה על השטח הנדון, אלא אם צוין אחרת במפורש בתכנית זו.
התכנית מהווה שינוי לתכנית ג / 8772,
תכנית זאת גובלת בתכנית ג / 8772.
בכל מקרה של סתירה, יגברו הוראות תכנית זו.

10. מטרות התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להקמת "מתחם תיירות כפרי" הכולל בתוכו :

בית מלון, יחידות נופש, שטחי ספורט, שירותי מסחר נלווים למלון, שטחים פרטיים פתוחים.

א שינוי ייעוד מקרקע חקלאית ל-מתחם תיירות כפרי, לשטח לחניה ול-שטח פרטי פתוח.

ב קביעת זכויות ומגבלות בניה.

ג התווית דרכים חדשות.

ד קביעת הוראות ותנאים בדבר שמירת איכות הסביבה.

ה איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים 10 ו- 12 בלבד שלא בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

פרק ב' - יעודים תכליות ושימושים:

1. טבלת שטחים ושימושי קרקע:

מצב תכנוני מוצע -		מצב תכנוני קיים -		יעוד
שטח ב - %	שטח במ"ר	שטח ב - %	שטח במ"ר	
---	---	97.62%	45,150	שטח חקלאי
---	---	2.38%	1,100	דרך חקלאית
8.32%	3,850	---	---	דרך מוצעת
81.41%	37,651	---	---	מלונאות ונופש
4.91%	2,271			חניה
5.36%	2,478			שפ"פ
100%	46,250	100%	46,250	סה"כ

2. שימושים בקרקע או בבניין יהיו עפ"י התכליות המפורטות כדלהלן.

2.1 מתחם תיירות כפרי: (מסומן בתשריט בצבע צהוב תחום בחום)

- א. בית מלון
- ב. יחידות נופש
- ג. שטחי ספורט
- ד. מועדון ספורט
- ה. מרכז בריאות
- ו. מסעדות
- ז. שירותי מסחר הנלווים למלון , שאינם גורמים לדעת הועדה למטרד אסתטי או מטרד של רעש וזיהום לאזור ולסביבתו ותואם את היעוד המבוקש.
- ח. בריכות שחיה.
- ט. אולמי הרצאות וכנסים
- י. אולמי שמחות.
- יא. שטחים פתוחים וגינון הכולל ריהוט גן ופרגולות
- יב. חניות על קרקעיות
- יג. דרכים משולבות

2.2 דרכים: (מסומן בתשריט חום בהיר ואדום)

- א. כבישים, מדרכות, איי תנועה ופסי ירק
- ב. מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות
- ג. ריהוט רחוב
- ד. גינון
- ה. שילוט פרסום ושילוט הסברה והכוונה

הדרכים כולן ציבוריות, זכות הדרך - כמפורט בתשריט.

2.3 חניה: (מסומן בתשריט בשיבוץ אדום ע"ג לבן)

- א. כבישים, מדרכות, איי תנועה ופסי ירק
- ב. מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות
- ג. גינן
- ד. שילוט פרסום ושילוט הסברה והכוונה

2.4 שפ"פ: שטח פרטי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק כהה)

- א. שטחי ספורט
- ב. שטחים פתוחים וגינן כולל ריהוט גן ופרגולות
- ג. חניות
- ד. דרכים משולבות

1. טבלת זכויות ומגבלות בניה לכפר נופש בלבד

יעוד	מגדל גודל במ"ר	שימושים	קווי בניין מהגבלות החיצוניים של המגרש לאחר איחוד החלקות	אחורי	צדדי	קדמי	על	תת	שטחים עיקריים	שטחי שירות	תכנית הקרקע	סה"כ	מס' קומות	גובה במ'	גובה בניה מקסימלי בלוח בכל נקודה	סה"כ יחידות/ חדרי אירוח
מתחם תיירות כפרי	37,651	בית מלון	יחידות נופש			5	36%	2%	30%	8%	15%	38%	3 + גג	16	16	250
							35%	--	24%	9%	12%	35%	גג + 2	גג	מדרג	250
		שירותי מסחר נלווים למלון: שטח ספורט סגורים, מועדונים מסעדות, מסעדות ושטחים ציבוריים בוסף למלון					8%	--	5%	3%	5%	8%	2		12	

2. הערות כלליות לטבלות זכויות ומגבלות בניה :

א. כל המבנים יכללו במסגרת אחוזי הבניה המותרים.
יתותר העברת אחוזי בניה, מעל מפלס החניה אל מתחת למפלס הכניסה,
עד 10%, באישור הועדה המקומית.

ב. תכנית פנויה -
תכנית פנויה מבינוי תהיה 60% מינימום למטרות :

- מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות
- גינון
- מתקני גן ומגרשי משחקים
- מגרשי ומתקני ספורט
- שבילים ורחבות
- שירותים ציבוריים
- ריהוט גן ופרגולות
- בריכות שחיה
- דרכי גישה לרכב
- חניה מגוננת

ג. יחידות נופש -

מבנה מדורג, גובה מבנה בחדך בכל נקודה בו לא יעלה
על 2 (שתי) קומות, ויהיה תואם לנספח הנחיות אדריכליות.
גובה קומה נטו מקסימלי לא יעלה על 3.5 מטר.
לא תותר קומת עמודים מפולשת שאינה תואמת את החתכים
בנספח הנחיות אדריכליות.

תותר יציאת מדרגות לגג בתנאי ששטח היציאה לגג לא יעלה
על 20.00 מ"ר.

תותר קומת מרתף בקונטור המבנה אשר לא יבלוט יותר
מ- 80 סנטימטר, מעל פני הקרקע הטבעיים, בנקודה הגבוהה
ביותר.

ד. חישובי השטחים יהיו על פי התקנים הפיזיים של משרד
התיירות.

ה. בית מלון -

גובה המבנה בחתך לא יעלה על 3 (שלוש) קומות, גובה קומה ברוטו יהיה 4.00 מטר, ואולם רשאית הועדה לאשר במקרים מיוחדים גם גובה בניה נקודתי רב יותר לקומה. כגון: באזור קבלה, כניסה, לובי. גובה חלל הגג לא ייחשב בחישוב גובה המבנה, ויהיה תואם לנספח הנחיות אדריכליות.

תותר הקמת קומת מרתף בקונטור המבנה, אשר לא יבלוט יותר מ- 120 סנטימטר מעל פני הקרקע הטבעיים, בנקודה הגבוהה ביותר. תותר הקמת קומה טכנית שתשמש למערכות כגון: מיזוג אויר, חשמל ואינסטלציה בלבד.

גובה קומה זו יהיה עד 2.20 מטר בלבד, וקומה זו לא תחשב לצורך חישוב מספר הקומות בבנין.

יותר שימוש בגגות שטוחים כבמרפסות. תותר יציאת מדרגות לגג בתנאי ששטח היציאה לגג לא יעלה על 20.00 מ"ר.

פרק ד' - הוראות והנחיות כלליות לבניה ופיתוח בשטח התכנית.

1. חומרי גמר:

על כל הקירות החיצוניים, וכן על גבי גדרות, קירות תומכים, עמודים ומסדים בכל שטחי התכנית, יהיו מהחומרים ומהסוגים הבאים:
 אבן טבעית מקומית בעיבודים שונים,
 לא יותר השימוש באבן נסורה בגימור חלק.
 עץ, טיח צבעוני (מגוון בלבד),
 לא יותר חיפוי בקרמיקה או בפסיפסים למינהם.
 לא יינתן היתר בניה, אלא אם יובטח השימוש בחומרי הגימור העיקריים כאמור לעיל במסגרת תשריטי הבקשה להיתר בניה, ולא תינתן תעודת גמר אלא לאחר שנבדק ואושר ביצוע הגימורים בפועל בהתאם להיתר.
 לועדה המקומית ולמהנדס הועדה אין סמכות לאשר הקלות בנושא זה.

2. גגות:

גגות משופעים - שיפוע הגג לא יעלה על 45 מעלות, בשטח גג קטן, או 30 מעלות בשטחי גג גדולים.
 גגות שטוחים - ניתן לשלב עד 40% משטח הגג, בכל מבנה בפני עצמו.
 לא יותר מבנה שכל שטח הגג יהיה שטוח.
 ניתן לבנות קמרונות וכיפות.

חומרי גמר לגגות:

רעפים ירוקים, רעפי עץ, עץ, שינגלס, לוחות מתכת, טיח צבעוני (מגוון בלבד).
 כל הגגות השטוחים ירוצפו או יכוסו באבן גרוסה ובהירה.

3. חזיתות וחתכים:

כל פרטי החזיתות כולל פתחים, וכל ההנחיות לגבי חתכי המבנה, בכל שטח התכנית, ייקבעו עפ"י נספח הנחיות אדריכליות שיהווה חלק ממסמכי תכנית זו.

חלונות ממ"ד - יהיו נגררים ונסתרים בתוך הקיר, ועל פי חוק.
 לא יינתן היתר לחלונות כנף לממ"ד.

4. בינוי - גודל מבנים:

אופי הבניה בכללותו יהיה כפרי ויתאפיין בבניה נמוכה, בגושים בנייניים קטנים, בקווי חזיתות קצרים עם בליטות ונסיגות, ובשילוב הדוק בין בניה לצמחיה.
רוב המבנים יהיו מדורגים, אחד ביחס לשני על פני כל שטח התכנית, כך שלמרבית המבנים לא תהיה הסתרה של נוף.

יחידות נופש: כל מבנה יחידות הנופש יהיה מדורג בחתך.
הנסיגה בקומות לא תפחת מ- 2.00 מטר מינימום, ורק על חלק מאורך החזית בהתאם לנספח אדריכלות.
לא יהיו יותר מ- 10 (עשר) יחידות דיור במבנה אחד.

בית מלון: מלון יהיה בנוי מקבוצת מבנים ולא יבנה במבנה אחד רציף.

מבנים נוספים המשמשים למועדונים, מסעדות, מועדוני ספורט, או מבני שירות, שבנויים בנפרד ממבני המלון או יחידות הנופש, ישולבו כחלק בלתי נפרד מתכנון הנוף והפיתוח של כל שטח התכנית, שטחם ונפחם יהיה קטן יותר ממבנה אחד של המלון.

5. מרפסות:

יחידות נופש: לכל יחידת נופש תהיה יציאה למרפסת או לקרקע.

יותר מרפסות לא מקורות שאינן בולטות מקו המבנה, ומהוות חלק מדירוג המבנה, למעט גזוזטראות שיבלטו עד 80 סנטימטר מקו המבנה.

בית מלון: תותר הקמת מרפסות לא מקורות בעומק 1.00 מטר מחזית המבנה.
חזית המרפסות תטופל בהתאם להנחיות אדריכלות.

הקמת פרגולות: תותר הקמת פרגולות מעץ בלבד או בשילוב של אבן מקומית, מעל המרפסות והגגות הלא מקורים, בהיתר בניה.

6. שטחים פתוחים:

הגינות והפיתוח של כל האתר יהיה משולב כחלק מהשיפועים הטבעיים של ההר ע"י דירוג וטרסות, בשילוב של חומרים טבעיים, נטיעות וגינון ברמה אינטנסיבית.
שבילים להולכי רגל ישולבו בנטיעת עצים, עצי צל ופרגולות עץ או בשילוב של אבן מקומית, כך שיהיה פתרון לצל לאורך השבילים.
30% מסך כל העצים באתר, יהיו עצים בוגרים.

7. דרכי גישה וחניה:

דרכי גישה בתוך כפר הנופש, ישולבו עיצובית במערך הפיתוח כך שייתפסו ויזואלית כחלק ממערך הגינון והפיתוח של כל האתר, בשילוב של חומרים טבעיים.
חניות יהיו עפ"י תקן חניה ארצי.
החניה תהיה לפי תקנות חוק התכנון והבניה

(התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983), ובתוך שטח המגרש.
 בשטחי חניה יש לטעת עצי צל בהיקף של לא פחות מ- 1 (אחד) עץ
 לכל 3 (שלושה) מקומות חניית רכב פרטי.
 30% מסך כל העצים באתר, יהיו עצים בוגרים.

8. מתקנים על גגות:

מתקני מיזוג אויר, קולטי שמש ודודים ישולבו בגגות כך שיוסרתו מכל
 החזיתות.
 קולטי שמש יונחו על שיפוע הגג, והדודים יהיו בתוך המבנה,
 ולא מעל הגג.

9. טיפול בעודפי עפר:

סילוק עודפי עפר, יעשה ע"י היזם ועל חשבונו, כתנאי לקבלת היתר בניה.

פרק ה' - תנאים למתן היתרי בניה -

1. הגשת תכנית בינוי מחייבת ומפורטת בקנ"מ 250:1 לפחות:

הגשת תכנית לכל המתחם והכוללת בתוכה:
 מיקום המבנים, נפח וגובה הבניינים, ציון כל השימושים המיועדים לכל מבנה ו/או לחלק ממנו.
 מיקום שטחי ספורט, מיקום בריכות שחיה ומיקום חנויות.
 הסדרי נגישות, מידות עיקריות, כניסות ויציאות, קשרים פנימיים של הולכי רגל, נגישויות לרכב ונגישות לרכב שירות.
 מפלסי כניסות, מפלסים סופיים של הקרקע,
 מיקום כניסות ויציאות למבנים,
 חתכים וחזיתות כולל ציון חומרי הגמר של המבנים, בהתאם לפרק ד' סעיף 1.

תכנית בינוי זו תהיה תואמת לנספח הנחיות אדריכליות המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.

2. הגשת תכנית פיתוח בקנ"מ 250:1 לפחות והכוללת בתוכה:

מיקום שטחי הספורט, מיקום בריכות השחייה, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, נגישויות לרכב, נגישויות לרכב שירות.
 גינון, נטיעות, ריצופים, שבילים, ככרות, גדרות, ערוגות, פסלים ומזרקות.
 תכנון אזורי ישיבה חיצוניים של מסעדות / בתי קפה, כולל ריהוט חיצוני, תאורה, ספסלים, פרגולות, פחי אשפה,
 כולל ציון חומרים מפורט ופרטים עקרוניים.

3. הגשת תכניות למערכת תשתיות:

מים, ביוב, חשמל, טלפון, טל"כ, תקשורת, ניקוז ותיעול, אצירה וסילוק אשפה.

4. הגשת נספח תנועה הכולל:

חתכים טיפוסיים של דרך הגישה
 הסדרים לעליה והורדת נוסעים
 הסדרים לפריקה וטעינה
 תכנית חניות, חניות לנכים
 דרכים פנימיות לרכב ולרכבי שירות
 הסדרי תנועה, כניסות ויציאות

5. הגשת פתרונות אדריכליים לנושאים הבאים:

- א. שילוב מתקני מיזוג אוויר במבנים או מחוצה להם, (בהתאם להוראות היחידה לאיכות הסביבה)
- ב. שילוב מתקני אנרגיה סולארית
- ג. מיקום אנטנות

6. במסגרת תכנית לקבלת היתר בניה, לא יהיה ניתן לסטות מהוראותיהן של כל התכניות בפרק זה, סעיפים 1-5, אלא לשם שינויים של פרטים משניים בתכנון אשר אין בהם בכדי לשנות את האופי, התפקיד והחזות של הבניה והפיתוח.
כולל ציון חומרים מפורט ופרטים עקרוניים.

7. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

8. ביצוע:

- א. במידה ותוך שלוש שנים מיום אישור התכנית לא יוצאו היתרי בניה למבנה המלון, התכנית תבוטל באופן אוטומטי.
- ב. שלב א' בביצוע יכלול את בית המלון במלואו.
תנאי למתן טופס 4, ליחידות נופש, הנו גמר בניית שלד בית המלון בפועל.
- ג. לא יינתנו היתרי בניה למלון וליחידות הנופש,
אם לא יינתן פתרון ביוב ומים באישור משרד הבריאות.

פרק ו' - הוראות כלליות -

1. איכות הסביבה:

בתחום התכנית יותרו השימושים על פי רשימת התכליות, ובתנאי שיעמדו בדרישות התכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים, ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

לועדה המקומית בהמלצת היחידה הסביבתית, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים, אם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות, תחרוג מההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

2. תשתיות ומתקנים הנדסיים:

התשתיות הנ"ל יהיו תת קרקעיות: תקשורת, תאורה, ט.ל.כ., ביוב, מים, חשמל וכד', למעט קווי מתח עליון שיהיו עיליים.

א. ניקוז:

כל שלב של בניה ופיתוח חייב בהסדרת מערכת הניקוז בשיטחו וחיבורה למערך ניקוז כולל. לא תורשה הזרמת מי נגר למערכת ביוב. מערכת הניקוז תתוכנן למניעת סחף הקרקע ולשמירה על מערכות אקולוגיות נידות קיימות, במיוחד במדרונות בעלי שיפוע תלול. בכל שלב בניה ופיתוח יש צורך באישור התכנית ע"י רשות הניקוז לתכנית ניקוז.

ב. מים:

כל מבנה בשטח התכנית יחובר לרשת המים המקומית. בתאום עם המועצה המקומית, ובאישור משרד הבריאות.

ג. ביוב:

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחיבור מערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת 3 לחוק עזר ביוב - התשמ"ב 1981. לא יינתנו היתרי בניה למלון וליחידות הנופש, אם לא יינתן פתרון ביוב ומים באישור משרד הבריאות.

ד. פסולת:

יובטחו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחום המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע הרשות המוסמכת בלבד, ושיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באישור היחידה לאיכות הסביבה.

ה. רעש:

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר", -
כהגדרתו בחוק, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו
עמידה במפלסי רעש המותרים בדין.

ו. חשמל:

מיקום תחנות השנאים ישולבו במבנים עצמם או במבנים
המיוחדים לכך באישור מהנדס הועדה, עם חברת חשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא באישור
הגורמים המוסמכים בחברת חשמל.
אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק לאכסון, או להשתמש
בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות או
מתקני חשמל אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים, ובהתאם
לכל דין.

3. מניעת מטרדים בזמן הבניה:

יתחייבו יזמי התכנית למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- א. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע הינם סלע או שטח חשוף ללא
צמחיה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
- ב. כל קבלן בשטח יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- ג. מכוונות עזר כגון: קומפרסורים וכד', יש להציב בתחומי כל מגרש, כדי
שלא יהווה מטרד, רעש וזיהום אויר לסביבתו.
- ד. לא יינתן היתר לחפירות עפר מכל סוג שהוא בשטח התכנית, אלא
בהקשר ישיר לעבודות בניה ופיתוח המתבצעות באתר בו מבוקשת
החפירה.
- ה. תימוך בשטחי בניה ופיתוח של מדרונות יבוצע אך ורק באמצעות קירות
תומכים בנויים ו/או מסלעות מוסדרות ומדרגות.
- לא יורשה ביצוע שפכי עפר כאמצעי תימוך למשטחי בניה ופיתוח
במדרונות.
- ו. ביצוע עבודות תימוך כאשר יקדם לביצוע עבודות העפר, כדי להבטיח
מפני שפכי עפר ודרדרת בלתי מבוקרים.
- ז. עודפי חפירה/חציבה משטח התכנית, יורחקו משטחי הבניה והפיתוח
למקום שפך מאושר ע"י הרשות המקומית.

4. הפקעה ורישום:

כל השטחים המיועדים לתכנית זו לדרכים, יופקעו ו/או
ירשמו בהתאם לסעיף 188, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה
1965, וירשמו ע"ש מועצה מקומית יבנאל.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 11109/2
 רח. המרחות לתכנון ובניה החלטה
 ביום 22/8/61 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 11109/2
 פורסמה בלוקט הפרסומים מס. _____
 מיום _____