

10

2-4716

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 11816/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 22.1.03 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

מחוז צפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז הגליל העליון

תכנית מפורטת מס' ג/ 11816 הודעה על אישור תכנית מס. 11816/ג
 כורסמה בילקוט הניסוחים מס. 5172
 תיירות פנינת הירדן 6403

שדה נתמיה

שינוי לתכניות ג/ 4424 בתוקף

ג/ 7971 בתוקף

100 יחידות אירוח

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג/ 11816 תיירות פנינת הירדן.

1.2. מקום התכנית :

קיבוץ שדה נחמיה.
נ.צ. 208,288

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקי חלקות
13355	3,6

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 111.9 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
טל: 04-6558211 פקס: 6554188
בתכירה לדורות לקיבוץ שדה נחמיה
טל: 04-6548952 פקס: 04-65605210

יוזם התכנית :

קבוץ שדה נחמיה ד.נ. גליל עליון 12145
טל: 04-6946911 פקס: 04-6902873

מגיש התכנית :

קבוץ שדה נחמיה

עורך התכנית :

אדרי' גדי רובינשטיין א.ב. תכנון, גליל עליון
רח' הירדן 11 ק. שמונה
טל: 04-6950858 פקס: 04-6951170

1.5. יחס לתכניות אחרות :

- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.
- התכנית מהווה שינוי לתוכניות: ג/ 4424 בתוקף, ג/ 7053 לאחר הפקדת, ג/ 7971 בתוקף.

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 12 דפים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. תוכנית בינוי כולל חזית מבנה אופיינית מסמך מנחה.
- ד. נספח הסדרי תנועה מסמך מחייב.
- ה. חתך עקרוני למבנים בכוון הירדן - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
מאי 1999	
פברואר 2000	עדכון 1
יולי 2001	עדכון 2
מאי 2002	עדכון 3
פברואר 2003	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו כחול	גבול התכנית
קו שחור עם משולשים בשני צדדיו	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
פסים בתכלת וצהוב	אזור נופש ברצועת הניקוז
חום	דרך קיימת/ מאושרת
אדום	דרך מוצעת
ירוק מותחם ירוק	שטח פרטי פתוח
ירוק	שטח ציבורי פתוח
צהוב מותחם חום	מלונאות ונופש
מספר ברב ע עליון של עיגול	מסי דרך
מספר ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
מספר ברבע צדי של עיגול	קו בנין

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח בדונם	
		69.79%	78.1	אזור חקלאי
7.77%	8.7			דרך חדשה/ מוצעת
6.52%	7.3	6.52%	7.3	דרך קיימת/ מאושרת
23.66%	26.5			שטח ציבורי פתוח
4.02%	4.5			שטח פרטי פתוח
		23.68%	26.5	אזור נופש ברצועת ניקוז
58.04%	64.9			אזור מלונאות ונופש
100%	111.9	100%	111.9	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 מטרות התכנית :

ייעוד השטח ל"תיירות פנינת-הירדן".

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

א. שינוי יעוד מחקלאי ואזור נופש ברצועת ניקוז עפ"י תכנית ג/ 7971 .
לציבורי פתוח, מלונאות ונופש, פרטי פתוח, דרכים וחניות.

ב. קביעת הוראות פיתוח.

ג. קביעת קריטריונים לאישור בקשות להיתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח מוצע/ מ"ר
מלונאות ונופש	5,190 מ"ר
פרטי פתוח	150 מ"ר
ציבורי פתוח	250 מ"ר

3. הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי :

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

פרוט מונחים והגדרות

3.1.1 מלונאות ונופש :

יותר להקים מלון נופש ברמה C עפ"י הנחיות משרד התיירות שיכלול:
100 חדרים.

מיטות, שירותי הסעדה, שטחים ציבוריים של המלון כגון אולמות, ברכת שחיה, מגרשי ספורט ומשחקים, מתקני ספורט, מרכז בריאות ונופש, שבילים, חניות גינון, ריהוט גן.

למתתם מלונאות ונופש תוכן תוכנית בינוי מנחה, שתאושר ע"י הוועדה המקומית (כתוכנית מנחה) ותהווה בסיס למתן היתרי בנייה.

3.1.2 דרכים (דרך מאושרת ודרך מוצער):

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינן וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.3 שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע ירוק בהיר מותחם ירוק כהה בתשריט הינו שטח פרטי פתוח. אסורה באזור זה כל בניה למעט מתקני משחק, פינות ישיבה, גינן. כמו כן אפשר יהיה להעביר בשטח קווי חשמל, תקשורת, מים וביוב לפי הצורך.

3.1.4 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע ירוק בתכנית הינו שטח ציבורי פתוח. אסורה באזור זה כל בניה למעט מתקני משחק, סככות צל לנופשים פינות ישיבה, גינן וכן העברת קווי תשתית של, חשמל, תקשורת, מים וביוב לפי הצורך. שטח זה ישמש למעבר חופשי של נופשים אל ערוץ הנחל ואל אזור הנופש והבילוי הגובלים איתו. כמו כן תתאפשר סלילת דרכים וחניות ציבוריות לכל.

3.2

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון והיתרים תשנ"ב 1992)
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

הערות	% מקסימלי		% בניה מקסימלי				גובה בניה מקסימלי			קוי בנין		שטח המגרש בדונם	שם האזור (שימושים עיקריים)
	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	סה"כ	לקרקע	לכיסוי שטחי עיקרי שימוש	מטר	מספר קומות	קדמי	אחורי	צדדי			
*	9.2%	9.2%	9.2%	9.2%	1.2%	8%	2	5	3	3	64.9	מלונאות וגופש	
	250 מ"ר	250 מ"ר	250 מ"ר	250 מ"ר	-	250 מ"ר	4	1	3	3	26.5	שטח ציבורי פתוח	
	150 מ"ר	150 מ"ר	150 מ"ר	150 מ"ר	-	150 מ"ר	4	1	3	3	4.5	שטח פרטי פתוח	

- גובה בניין יעלה על הרשום לעיל רק במתקנים מיוחדים הדרושים לקיום התכליות הועדה תהיה רשאית להגביל את הגובה אם:
 יראה לה שהוא גורם למפגע סביבתי או פוגע בבטיחות טיסה.
 • הועדה המקומית רשאית לניד אחוזי בניה אל מתחת לקומת הכניסה כך שסייה אחוזי הבניה לא ישתנו.

הערה: תאסר כל בניה ושימוש קרקע לתכלית או שימוש אחר שאינם מוגדרים כמותרים ברשימת התכליות והשימושים.

3.3 הוראות נוספות

3.3.1 תכנית עיצוב ארכיטקטונית :

תוכן תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים, כתנאי לקבלת היתרי בניה

1. אזור תיירות ונופש, שטחים פתוחים, פרטיים וציבוריים :

חומרי הבינוי יהיו מאיכות גבוהה בעלי עמידות לטווח ארוך והמשתלבים בסביבה, מחומרים מקומיים וטבעיים ככל האפשר.
תוכן תכנית בינוי כוללת שתציג את הכניסות, יציאות, מקומות חניה ומיקומם של המבנים, גינות ופתרונות לבעיות איכות הסביבה, כתנאי לקבלת היתרי בניה, תכנון האתר יתייחס לדרך מס' 9779 ובתאום עם מתכנני דרך זו, הכל בהתייחס ובהתחשב בהיבטים נופיים. לפתוח האתר תדרש תכנית פיתוח נופי שתתוכנן ע"י אדריכל נוף ושתכלול את כל יעודי הקרקע. תכנית הפתוח הסביבתי תאושר ע"י מהנדס המועצה האזורית ומהנדס הוועדה המקומית. תוכן תכנית שתתייחס לערוץ הנחל הסמוך ותקח בחשבון נגישות ומעברים לציבור הרחב. וכן התייחסות נופית של אתר אל ערוץ הנחל הצמוד.

3.3.2 תכנית בינוי :

א. תשריט בקני"מ 1:250 ע"ג רקע של מפת מדידה עדכנית המראה מצב בנוי קיים של שטח התכנית ומראה בין היתר: מיקום מבנים, ייעודם, היטלם האופקי ושטחם, שבילים ומדרכות, קביעת מקומות חניה, מיקום מקלטים וכל אמצעי המיגון האזרחיים והנדרשים ע"י פיקוד העורף.
תכניות בינוי כולל מפלסי כניסה וגינות יוכנו כתנאי לקבלת היתר בניה ויאושרו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון.

3.3.3 תשתיות :

מכלול עבודות התשתית חייבות בביצוע על פי דין, לרבות סלילת כבישים ומדרכות. ביצוע מערכות הולכת שפכים, מים ותיעול, ניקוז תאורת רחובות.

1. מים :

א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ב. תנאים לאישור התכנית ע"י הוועדה המקומית הינם אישורי התכנית ע"י רשות הניקוז האזורית ומנהלת הכנרת. לא ינתנו היתרי בניה למבנים אשר ימוקמו על צירי ניקוז העילי ולא תורשה עשיית כל עבודה שהיא עלולה לפגוע בניקוז השטח.

3. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. כל קווי החשמל והתל"כ החדשים בבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק 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 קווי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
- הערה :
- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן :
 מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ - 1 מ' מכבלים 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 לאור קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה
בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות
היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

5. ביוב

- א. תנאי לקבלת-היתר בניה, וחיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס
הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות
והגורמים המוסמכים לכך.
- ב. כל בנין בשטח התכנית המקבל הספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב
בהתאם לתכניות לשביעות רצון משרד הבריאות, מנהלת הכנרת ורשת הניקוז.
תכנית ביוב של כל השטח תאושר ע"י המשרדים לאיכות הסביבה, הבריאות
ומנהלת הכנרת.

3.4 הוראות כלליות :1. איתוד וחלוקה :

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה
המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור
כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ
נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה,
יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת
בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית :
- תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
5. היטל השבחה :
- היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. חניה :
- החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
7. שמירה על איכות הסביבה :
- היתר בניה ופעילות בתחום התכנית יהיו באישור המשרד לאיכות הסביבה.
8. עתיקות :
- בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
9. שמירת טבע :
- כל העבודות, הקמת מבנים, גידור או כל פעולה אחרת שיש לה השפעה על שמירת הטבע הגובלת עם הישוב, תעשה בתאום ואישור רשות שמורות הטבע והנהלת השמורה.
10. מקלטים :
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
11. כיבוי אש :
- קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
12. סידורים לנכים :
- קבלת היתר בניה למבני ציבור, ומסחר רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4. מימוש התכנית :

4.1. שלבי ביצוע :

- 1. התכנית יכולה להתבצע בשלבים כך שבכל שלב התכנית תענה על דרישות משרד הבריאות ותנאי החניה והשרותים הדרושים עבור השלב האמור.
- 2. בכל מקרה לא יהיו יותר משלושה שלבים לביצוע.
- 3. התכנית יכולה להתבצע בשלמותה עפ"י התנאים בתקנון זה.

4.2. מתן היתר בניה :

אישור תכנית הבינוי ונספחיה, המפורטים בתוכנית זו, ע"י הוועדה המקומית והתאמה בין הבקשה להיתר לבין תכנית הבינוי יהיו תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה עפ"י תכנית זו.

4.3. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות :

בעל הקרקע : _____

יזם התכנית : שדה נחמיה קיבוץ

מגיש התכנית : _____

עורך התכנית : א.ב. תכנון
חברה קיבוצית לאדריכלות,
יעוץ והנדסה בע"מ
שלוחת גליל עליון