

13

8/8/01

24.03 1997

2-4727

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גליל תחתון

תחום שיפוט מוניציפלי : גליל תחתון

11988/8

הודעה על אישור תכנית מס

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_

מיום \_\_\_\_\_

נפת כינרת

שם הישוב : מושבה מצפה

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1955

11988/8 אישור תכנית מס

הגדה המנהלית לחכנת והליך חליטה

כיום 1/5/02 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 11988  
 המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ 3126 בתוקף.  
 מטרה עיקרית ומקום : שינוי יעוד משטח למשק עזר חקלאי לשטח המיועד לתיירות - לבניית צימרים

#### 1.2 מקום התוכנית:

חלק משטח הנחלה של משפחת קימחי במושבה מיצפה מגרש 15.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות (ישן)	חלקי חלקות (חדש)
15088	14	3/14 ; 2/14 ; 1/14

1.3 שטח התוכנית: 5694 מ"ר על-פי מודד מוסמך.

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: קימחי ראובן ופנינה, מושבה מצפה, 6795420-04

יזם התוכנית: קימחי ראובן ופנינה, מושבה מצפה, 6795420-04.

מגיש התוכנית: קימחי ראובן ופנינה, מושבה מצפה, 6795420-04

עורך התוכנית: נ.ב.ט בוכהנדלר, נתן בוכהנדלר אדריכל מסי רישיון: 28840, מוריה 119 חיפה  
 טל - 8344251-04 פקס - 8344298-04.

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 3126 שבתוקף.  
התכנית זו כפופה לכל ההגבלות לצימרים המפורטים ב- ג/ 10988 שבתוקף.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1:250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
18/5/00	הכנה
23/11/00	עדכון 1
/16/4/01	עדכון 2
30/04/01	עדכון 3
8/8/01	עדכון 4

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

- א. גבול תוכנית - קו כחול עבה בלתי מקוטע.
- ב. אזור חקלאי - בפסים ירוקים באלכסון.
- ג. אזור תיירות/לצימרים - בצבע צהוב ומותחם חום כהה.
- ד. אזור מגורים - בצבע צהוב.
- ה. רוזטות - מספר דרך, בספרה שחורה ברבע העליון של העגול.
- ו. קו בנין מינימאלי, בספרות אדומות ברבעים הימיני והשמאלי של העגול.
- ז. רוחב הדרך, בספרה אדומה ברבע התחתון של העגול.
- ח. גבול חלקה לביטול + מס' חלקה לביטול - קו ירוק מקווקו + עיגול מקווקו בירוק ומספר החלקה.
- ט. גבול חלקה חדשה רשומה + מס' חלקה חדשה/ קו ירוק מלא + עיגול מלא ירוק ומס' החלקה.

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע			מצב קיים			יעוד הקרקע
אחוזים	מ"ר	חל'	אחוזים	מ"ר	חל'	
28.9	1645	1/14	28.9	1645	14	אזור מגורים
15.1	862	2/14			14	אזור תיירות/לצימרים
56	3187	3/14	71.1	4049	14	שטח חקלאי
100	5694		100	5694		סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד מטרות התכנית משטח משק עזר חקלאי לשטח המיועד לתיירות לבניית צימרים.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח המיועד לתיירות – לבניית צימרים, קביעת הוראות וזכויות בניה, הנחיות לפתוח, חלוקה חדשה.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

4 יחידות של צימרים עד 160 מ"ר.

### 2.2.2 חלוקה חדשה

תוכן, ביחס לכל השטח הכלול בגבולות התכנית. התכנית מבוססת על מדידת השטח. גבולות חלקות שאינן תואמות התכנית יבטלו ויקבעו גבולות חדשים.

1/14	אזור מגורים
2/14	אזור תיירות/צימרים
3/14	אזור חקלאי

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

3.1.1 צימרים – יותר להקים 4 חדרי אירוח (צימרים) בהתאם לתקנים פיזיים לבניית צימרים של משרד התיירות וכל שימוש אחר יחשב כסטייה מהתוכנית.

3.1.2 מבנה למגורים – עפ"י הזכויות המותרות לבניית מגורים בנחלה ובהתאם לתכנית ג / 3126 בתוקף החלה עליהם.

3.1.3 שטח חקלאי – עפ"י הזכויות המותרות לבניית מבני משק בשטח הווקלאי ובהתאם לתכנית ג / 3126 שבתוקף החלה עליהם.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

סה"כ יח"ד	צפיפות יח' למגרש	גובה בניה מקסימלי		כיסוי קרקע מקסימלי	שטח בניה מקסימלי – מ"ר			קווי בנין – מ'			גודל מגרש מ"ר	שמוש עיקרי
		מס' קומות	מ'		סה"כ עיקרי + שרות	שיטחי שירות	שימוש עיקרי	אחי	צדי	קדי		
4	4	1	7	160 מ"ר	160	30	130	3	3	3	862	צימרים

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - תשתיות:

##### 1. מיס:

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

##### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

##### 3. ביוב:

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

#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק 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 קוי 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'.  
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 תת 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 בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. - הוראות כלליות

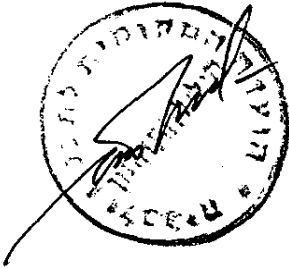
1. **מבנים קיימים:**  
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
2. **היטל השבחה:**  
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
3. **חניה:**  
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
4. **עתיקות:**  
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
5. **הוראות הג"א:**  
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6. **כיבוי אש:**  
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
7. **סידורים לנכים:**  
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
8. **חלוקה:**
  - 8.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. תנאים נדרשים עפ"י סעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
  - 8.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו עפ"י סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
9. **רישום:**  
תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות



בעל הקרקע: ראובן קימחי

יזם התוכנית: ראובן קימחי

מגיש התוכנית: ראובן קימחי

עורך התוכנית: נ.ב.ט. בוכהנדלר, אדריכל נתן בוכהנדלר

נ.ב.ט.  
בוכהנדלר אדריכלים בע"מ