

מחוז הצפון

נפה: עכו

תחום שיפוט מוניציפלי: מעלה יוסף

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תכנית מס' ג/10298

המהווה שינוי לתכניות מס' ג/2350 ו-ג/4908 המאושרות

צוידאל

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. ג/10298
 ..ועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 17.1.01 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. ג/10298
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5012
 מיום 16.8.01

- אוגוסט 1997
- אוקטובר 1998
- ינואר 1999
- מרץ 2000
- פברואר 2001

-2-
 מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

פרק א'-התכנית

1. המקום: מחוז צפון
 ישזב: צו דיאל, נ.צ. 268.000/179.375.
 גוש: ח"ח 19901, ח"ח 2, 3, 4, 8, 11, 12, 16, 19, 20.
 חלקות: 1, 5, 6, 7, 9, 10, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28.
 ח"ח 19902, ח"ח 2, 1.
 ח"ח 19904, ח"ח 6, 13, 14, 15.
 ח"ח 19905, ח"ח 22, 23, 26.
 ח"ח 19907, ח"ח 2, 6, 9, 14, 15, 17, 23, 24, 25.
 חלקות: 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13.
 ח"ח 19908, ח"ח 1.
2. שם וחלות התכנית: תכנית מס' ג/10298-צנוריאל, המהווה שינוי לתכניות מס' ג/2350 ו-ג/4908 המאושרות, ואשר תחול על כל השטח המותחם בקו כחול מלא בתשריט.
3. מסמכי התכנית: תשריט בקנ"מ 2,500:1 (מחייב), תקנון בן 11 עמודים (מחייב), נספח נוף וסביבה (מחייב), נספח בינוי של בית העלמין בקנ"מ 1:250 (מנחה) ונספח רקע גושים וחלקות בקנ"מ 2,500:1 (מחייב). כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
4. שטח התכנית: השטח הינו כ- 661.8 דונם, מדוד גרפית.
5. יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
 טלפון: 06/6558211.
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
 טלפון: 06/6558211.
7. עורכי התכנית: דיאמנט-ברגר, אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 04/8361559-31062. טלפקס: 04/8361559.
8. מטרת התכנית:
 א. תיחום שטח לפיתוח והרחבת הישוב.
 ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
 ג. התויית רשת דרכים למניהן ולסיווגן.
 ד. קביעת הוראות בניה המסדירות את השימוש באזורים השונים.
 ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
 ו. בקשה להקלה בקו בנין מדרך ראשית מס' 89 מ-100 מ' מהציר ל-70 מ' מהציר על פי תיקון מס' 7 לתמ"א 3.
9. כפיפות ויחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכניות ג/2350 ו-ג/4908 המאושרות במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיהן של תכניות ג/2350 ו-ג/4908, והוראותיה של תכנית זו עדיפות. תכנית זו גובלת עם תכניות ג/8432 ו-ג/400, כפופה לתמ"א 22 וכפופה לתמ"א 19 באזור בית עלמין.
10. קיבולת יח' דיוור בתכנית: מספר יח' הדיור המוצע בתכנית הינו 124 באיזור מגורים מיוחד+118 באיזור מגורים. סה"כ=242 יח"ד.

11. קיבולת מיטות באיזור תירות ונופש: 500 מיטות.

פרק ב'-הגדרות ופרוש מונחים

1. החוק: חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו.

פרק ג'- אופן ביצועה של התכנית

כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל איזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

פרק ד'-רשימת תכליות ושימושים

1. כללי: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט ----- לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. מגורים: ----- מיועד להקמתם של מבני מגורים, חניות רכב מקודרות ומחסנים ביתיים. כמו כן תותר הקמתן של עד ארבע יחידות לאירוח כפרי למגרש, בשטח של עד 40 מ"ר כל אחת. פתורונות החניה ינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח ייבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

3. מגורים מיוחד: ----- מיועד להקמת יחידות מגורים אחת ומבנה עזר בכל מגרש. מבנה העזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים, או במבנה נפרד, או שניהם ויכללו בו השימושים הבאים: מחסן וחנית רכב מקורה. מבנה עזר המשמש כולו או חלקו לחניה תותר בנייתו בקו בנין קדמי 0 מ' בתנאי שרוחב החזית הפונה לכביש לא יעלה על 4 מ' וגובהו לא יעלה על 3 מ' מפני רצפתו, ובתנאי שמיקומו לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית. עיצובו האדריכלי וחומרי הגמר של מבנה העזר ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים. כמו כן תותר הקמתן של עד שתי יחידות לאירוח כפרי למגרש, בשטח של עד 40 מ"ר כל אחת וכחלק אינטגרלי ממבנה המגורים אך הכניסה אליהן תהיה נפרדת מהכניסות למבנה המגורים ופתורונות החניה ינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח ייבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי=0 מ', בתנאי שהתכנון יהיה משותף, לא ייפתחו פתחים לכיוון השכן והגג יתנקז לכיוון מגרשו של מבקש ההיתר. תותר הקמתם של שני מבנים למגרש לכל היותר. תנאי להוצאת היתרי בניה מעבר ל-61 המגרשים הראשונים יהיה הסדרת צומת הכניסה לישוב בהתאם להנחיות מע"צ ובאישורה.

4. מבני ציבור : א. מיועד למוסדות קהילתיים, מוסדות בריאות, דת, חינוך ותרבות, מועדונים, מוסדות נוער וילדים, מתקני נופש וספורט כגון בריכת שחיה, מגרשי ספורט ומגרשי משחק לילדים, מקלטים ומחסים ציבוריים, מתקני תשתית הנדסית (כולל מבני תחנות טרנספורמציה), סככות צל לתחנות הסעת תלמידים, שבילים, מדרכות ונטיעות ציבוריות.
- ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה לדעת הועדה המקומית.
- ג. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי לכל השטח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
5. ציבורי פתוח: מיועד לגינות, גנים, חורשות, מגרשי משחק לילדים, מתקני תשתית הנדסית (כולל מבני תחנות טרנספורמציה), מדרכות, שבילים וסככות צל לתחנות הסעת תלמידים. מבני תחנות טרנספורמציה וסככות צל יאושרו על פי תכנית בינוי שתאושרנה על ידי הועדה המקומית.
6. מסחר: מיועד להקמת חנויות, בתי עסק, אולמות אירועים ומסעדות לשירות תושבי הישוב ונופשים.
7. תיירות ונופש: מיועד להקמת כפר נופש על מתקניו, על פי הגדרתו בתקנים הפיזיים לתכנון כפרי נופש של משרד התיירות אשר יכלול: עד 125 יחידות אירוח (500 מיטות), מבנה מרכזי (משרדי קבלה והנהלה, מועדון, מזנון, זוכן למכירת מצרכים ומזכרות, חדר אוכל/מסעדה, מטבח, חדר עזרה ראשונה, שירותים ציבוריים, שירותי עובדים, מכבסה, מתקני ייבוש וגיהוץ, מחסנים), מגרשי ספורט ובריכת שחיה.
- תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הסדרת צומת הכניסה לישוב בהתאם לתכנון מע"צ ובאישורה, וכן הגשת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- כפר הנופש יתוכנן בהתאם לפרוגרמה התואמת את התקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות.
8. דרך: מיועדת למדרכות, שדרות, כבישים, חניות ציבוריות ומפרצי חניה לאוטובוסים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, אופניים ונטיעות ציבוריות. אסורה כל בניה, פרט לסככות צל בתחנות אוטובוסים והסעת תלמידים. תנאי לביצוע התחברות לדרך מס' 89 לפי תכנית זו הוא אישור נוסף של מע"צ לתכניות עבודה.
9. שטח למבני משק: מיועד למבני משק, מבני עזר כגון מחסנים ולשטחים לגידולים חקלאיים ולגידול בעלי חיים. הוראות תכנית ג/6540 חלות על שטח זה.
10. יעד: בשטח זה אסורה כל בניה ועליו חלות כל הוראות תמ"א 22.
11. בית עלמין: מיועד לקבורת נפטרים והקמת מצבות, למבנים לצרכי פולחן דתי, מבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, שירותים סניטריים ונטיעות. שטח זה כפוף לתמ"א 19. מועד משוער לביצוע: שנת 2002. בית העלמין קיים כבר בפועל. תנאי לקבלת היתר בניה בשטח זה יהיה אישור רשות העתיקות בדבר העדר מערות קבורה עתיקות.
12. עתיקות: בכל השטחים המסומנים ומוגדרים כשטחי עתיקות יש צורך באישור ובפיקוח של רשות העתיקות על כל עבודה שהיא עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

1. נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

2. סילוק מפגעים:

הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

פרק ו'-תשתיות

1. ניקוז:

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשם ניקוז הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז המקומית. שטח בית העלמין נמצא על גבעה המנוקזת באופן טבעי כדלקמן: מדרום הניקוז לכיוון דרך מס' 3, מצפון, ממזרח וממערב לכיוון שצ"פ 9. בהתאמה, פתרונות הניקוז של בית העלמין יהיו: מדרום ניקוז עילי מהטרסות אל תעלת הניקוז שבדרך מס' 3, מצפון, ממזרח וממערב תתוכנן מערכת ניקוז שתזרים את הנגר העילי לכיוון תעלת הניקוז שבדרך מס' 7.

2. ביוב: היתרי הבניה יותנו בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה הינו מתן פתרון ביוב כולל ופתרון קצה המוסכם ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

3. מים:

מי השתיה יסופקו מקוי צינורות, כך שתובטח איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריוולוגית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות.

4. חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחתלקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקצוני 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' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 11.0 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 21.0 מ' |
- הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-:
- | |
|------------------------------------|
| 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו |
| 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו |
- 5.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- ד. קוי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחל"ב וקוי תקשורת יהיו תת קרקעיים. ה. תחנות טרנספורמציה תהינה בתוך מבנים בנויים על פי תיאום אשר יערך.
5. חניה: החניה תהיה בתוך גבולות המגרשים ועל פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983 על עדכונה.
6. מערכו אנרגיה סולריות: יינתן פתרון אדריכלי אחיד מתאים לדוודי שמש במסגרת בקשות להיתרי בניה על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.
7. מתקני כביסה: פתרון אדריכלי למסתורי כביסה יוגש במסגרת בקשות להיתרי בניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
8. אשפה: לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה, בתאום עם המועצה האיזורית.
9. צומת כניסה לישוב: צומת הכניסה המוצע המסומן בתשריט לא יהווה חיבור חדש לדרך מס' 89 אלא שישתלב בתכנון כוללני של הכניסה החדשה לישוב במסגרת תכנית ההרחבה של דרך 89, הכלל בתיאום עם מע"צ ובאישורה.

פרק ז'-תלוקות השטחים הכלולים בגבולות התכנית וסיומם בתשריט

שם האזור	שטח קיים ב-ד'	שטח קיים ב-ב'	שטח מוצע ב-ד'	שטח מוצע ב-ב'	שטח קיים ב-ב'	שטח מוצע ב-ב'	שטח מוצע ב-ב'
מגורים	90.7	13.7	99.5	15.0	13.7	99.5	15.0
מגורים לבניי מקצוע	9.0	1.4	-	-	1.4	-	-
מגורים מיוחד	-	-	-	9.6	-	63.7	9.6
מסחר	-	-	-	0.8	-	5.0	0.8
ציבורי פתוח	-	-	-	18.4	-	121.5	18.4
דרך מאושרת	107.0	16.1	104.0	15.7	16.1	104.0	15.7
דרך מציעת	-	-	47.9	7.2	-	47.9	7.2
תירות ונופש	-	-	13.5	2.0	-	13.5	2.0
מבני ציבור	13.2	2.0	28.3	4.3	2.0	28.3	4.3
קרקע חקלאית	219.8	33.2	-	-	33.2	-	-
יער	32.9	5.0	24.2	3.7	5.0	24.2	3.7
חקלאי פרטי	178.7	27.0	-	-	27.0	-	-
מבני מסק	-	-	148.7	22.5	-	148.7	22.5
נופש ענפי ג/4908	10.5	1.6	-	-	1.6	-	-
בית עלמין	-	-	5.5	0.8	-	5.5	0.8
סה"כ	661.8	100.0	661.8	100.0	100.0	661.8	100.0

שטח עס משולשים הפורכים

- קו שחור עם משולשים הפורכים
- קו ירוק מלא
- מספר ירוק
- קו שחור מלא
- מספר שחור בתוך עיגול
- קו כחול מקווקו
- קו כחול מלא
- ברבע העליון של הרוחשה
- ברבעים האמצעיים של הרוחשה
- ברבע התחתון של הרוחשה
- קו שחור מקווקו
- קוים אדומים באלכסון
- קו אדום מקווקו
- גבול גוש
- גבול חלקה
- מספר חלקה
- גבול מגרש
- מספר מגרש
- גבול תכנית גובלת
- גבול תכנית מציעת
- מספר דרך
- קו בנין
- רוחב הדרך
- שטח עתידית
- דרך לביטול
- קו בנין מדרך ארציית

(פרק ז' - תלוקות השטחים הכלולים בגבולות התכנית וסיומם בתשריט)

פרק ח' - טבלות זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992 .

שם האזור עקרים	גודל מגרש מיני ב-ד'	קוי בנין במ'	אחורי	קדמי	בין מבנים	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שימושי עקרים	שטחי שרות	תבטיית קרקע	סה"כ	גובה בניה מקס'	צפיפות נטו- מס' יח/ד'	מס' יחידות במגרש סה"כ
מגורים	1.0	4.0	3.0	לפי תשריט	6.0	35% מגורים + 160 מ"ר יח' אירוח	*-	25% מגורים + 160 מ"ר יח' אירוח	10%	25% מגורים + 160 מ"ר יח' אירוח	35%	2	2 מגורים + 4 יח' אירוח	8.5
מגורים מיוחד	0.45	3.0	3.0	לפי תשריט	-	210 מ"ר מגורים + 80 מ"ר יח' אירוח	*-	150 מ"ר מגורים + 80 מ"ר יח' אירוח	60 מ"ר	150 מ"ר מגורים + 80 מ"ר יח' אירוח	210	2	2 מגורים + 4 יח' אירוח	8.5
מסחר ***	0.45	4.0	4.0	לפי תשריט	4.0	30%	*-	25%	5%	20%	30%	2	-	8.5
ציבורי פתוח **	0.45	3.0	3.0	לפי תשריט	לפי בינוי	120 מ"ר	-	120 מ"ר	-	120 מ"ר	120	1	-	4.0
דרך **	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
תירות ונופש ***	13.5	4.0	4.0	לפי תשריט	לפי בינוי	60%	*-	57%	3%	45%	60%	3	10	11.0
מבני ציבור ***	0.30	4.0	4.0	לפי תשריט	לפי בינוי	30%	*-	28%	2%	20%	30%	2	-	8.5
יער ****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מבני משק *****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
בית עלמין &	5.5	5.0	5.0	לפי תשריט	3.0	2%	*-	2%	-	2%	2%	1	-	4.5

הערות:

- *בסמכותה של הועדה המקומית להעביר אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שהסה"כ ישמר.
- **אסודה כל בניה, פרט למפורט בפרק ד'.
- ***היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ****אסורה כל בניה, על שטח זה חלות כל הודאותיה של תמ"א 22.
- *****היתרי בניה יוצאו על פי תכנית ג/6540.
- &בשטח זה התכנית כפופה לתמ"א 19.

פרק ט'-שונות

1. הפקעות ורישום: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
2. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.
3. חלוקה: א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.
ב. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודיים המוצעים בתכנית.
ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
ד. על יזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.
4. הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
5. מיקלוט: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע על פי כל התקנים והנחיות הג"א.
6. שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום נזק לנוף.

7. הנחיות ארכיטקטוניות:

א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. כמו כן ייסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידוד. לא תותר הקמת שלט אלא על פי תכנית מאושרת.

ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.

ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג ותליית כביסה מלהפוך למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ד. באזור תיירות ונופש המבנים יהיו מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף. גובהם של המבנים הציבוריים יהיה עד 3 קומות ושל מבני האיכסון יהיה 1-2 קומות עם גישה ישירה לקרקע. לפחות 25% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח. החניה תהיה בקרבת הכניסה הראשית, במקום מרוחק מאזור האכסון. יש למנוע ככל האפשר תנועת רכב פרטי בתחומי כפר הנופש ולאפשר מערך תנועה בלעדי להולכי רגל. שטח הכפר יתוחם ע"י גדר טבעית או מלאכותית המותאמת לאופי הסביבה. תובטח תאורה מספקת בכניסה הראשית, במבנים הציבוריים ולאורך השבילים הראשיים במשך כל הלילה.

8. מבנים קיימים: מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, ושאינו הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

9. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתאום עם המועצה האיזורית, כל זאת באחריות היזם.

פרק י'-חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בהנאי שני תחום נתיאזית עם
 רשויות המגזר היישובי.
 חתימתנו הינה לערכי תכנון ברבדי, אין בה כדי להכניע כל זכות
 לזוג התכנית או רכב בעל זכויות אחר בנטיח התכנית כל עוד לא
 הוקמה הישגה ונחתם עניני ההגם והאום בויני יאנו חתימתנו זו באה
 בזקום "תכנית כל בעל זכות בנטיח הדרון יאנו כל השות ניהויבת.
 לנו כל חזיה ועמ"י כל דין.
 לזיון הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יושגה על ידינו ההגם
 בזיון השטח הכלול בתכנית, אין בהתיימנו על התכנית רכבה או
 הודאה בקיום הסכם האניור יאנו ויתור על זכויתנו לבטלו בזול
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מני זכויות כלשהן משטח יאנו על
 כל זכות אחרת העומדת לנו ניכח הסכם מאניור ועמ"י כל דין עכן
 חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

חתימת בעל הקרקע

51301

ניינהל וקדשע"י ישראל
מחוז המגזר

חתימת היוזם

דיאמנהל - ברגר
הדריכלות ובינוי ערים

חתימת עורכי התכנית