

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל
 תכנית מס' 13976/ג
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 311002
 מיום 4.5.2003 החליטה להמליץ
 על מתקנת התכנית הנקובה לעיל
 יושב ראש הועדה
 מנכ"ל הועדה

מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
 תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מעלה גולן
 שם ישוב: נוה זיו

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 13976 - שינוי יעוד קרקע לאזור לתיירות ונופש ליד נוה זיו.

1.2 מקום התוכנית: נוה זיו.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 217.250	צפון: 770.225
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18667	-	17

1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הנו כ- 2.173 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: יוסי פרידמן. רח' לוי אשכול 19, רעננה.
 טלפון: 09/7460944. פקס: 09/7402395.

יוזם התוכנית: חב' י.פ. תפנית בע"מ. רח' לוי אשכול 19, רעננה.
 טלפון: 09/7460944. פקס: 09/7402395.

מגיש התוכנית: חב' י.פ. תפנית בע"מ. רח' לוי אשכול 19, רעננה.
 טלפון: 09/7460944. פקס: 09/7402395.

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062.
 טלפקס: 04/8361559.
 אדרי רודי ברגר. מס' רשיון: 36069.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13976/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 3.05.2005 לאשר את התכנית
 מנכ"ל לתכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל
 14-04-2005
 נתקבל

הודעה על אישור תכנית מס' 13976/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5432
 מיום 31.8.05

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפר/פתוח.
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: - שטח משאבי טבע
- שטח לשימור משאבי מים
- תמ"א 22 - התכנית תואמת לתמ"א 22.
- תמ"א 8 - התוכנית תואמת את תמ"א 8.
- ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד קרקע: קרקע חקלאית.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית גובלת עם תוכנית מס' ג/במ/39 המאושרת ועם תוכנית מס' ג/13319 המופקדת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
ג. תכנית בינוי בקני"מ 1:250 - תוכנית הבינוי מחייבת בכל הנושאים, למעט עיצוב חזיתות וחלוקה פנימית של שטחי הבניה בתוך הקומות, שבהם תכנית הבינוי מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
4.2003	הכנה
4.2004	עדכון 1
7.2004	עדכון 2
4.2005	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

- קרקע חקלאית - פסים ירוקים באלכסון
אזור תיירות ונופש - צהוב מותחם חום
דרך וחניה מאושרות - חום
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
גבול חלקה - קו ירוק מלא
מספר חלקה - מספר ירוק
גבול מגרש - קו שחור מלא
מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול
גבול תכנית מאושרת/מופקדת - קו כחול מקווקו
גבול תכנית מוצעת - קו כחול בהיר מלא
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
קוי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
קרקע חקלאית	2.173	100.00	-	-
אזור תיירות ונופש	-	-	2.173	100.00
סה"כ	2.173	100.00	2.173	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: לאפשר הקמת מלון סוויטות ליד נוה זיו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לאזור תיירות ונופש.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות ארכיטקטוניות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יחידות אכסון
תיירות ונופש	* 1,956	20

* כולל שטחים נלווים לשירות הנופשים.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. תיירות ונופש:

נועד להקמת מלון סוויטות על מתקניו, אשר יכלול, בין היתר: סוויטות, אולם לכנסים והשתלמויות, מבואה וקבלה, חדר הנהלה, הנהלת חשבונות והזמנות, טרקלין, מסעדה, טרקלין/קפטריה, קפה/בר, מינימרקט, מכבסה בשירות עצמי, שירותים ציבוריים, מחסנים, חדרי מכוונות, תחזוקה ולמשק בית ולובנה, מקלטים/מרחבים מוגנים, בריכת שחייה וחניון. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ולפי הסטנדרטים המקובלים ע"י משרד התיירות בעת הוצאת היתרי הבניה. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות. שטח הסוויטות יחושב לפי 33 מ"ר ליחידה. חזות המבנה תהיה בהתאם לתוכנית הבינוי. לא תותר בניית בריכת שחייה על גג המבנה. סה"כ קיבולת: 20 סוויטות (100 מיטות).

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

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

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכנונות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

הערות	מס' יח' סוויטה במגרש	גובה בנייה מקסי		אחוזי בנייה/ שטח מקסי								קווי בניין במי			גודל מגרש מיני	שם האזור, שימושים עיקריים
		מס' קומות	מס' מקסי	שימושים עיקריים	שימושים שטחי	תכנית קרקע	סה"כ	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי				
		במי**		שימושים עיקריים	שימושים שטחי	תכנית קרקע	סה"כ	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מיני	שם האזור, שימושים עיקריים		
	20	11.5	+3	90%	50%	50%	140%	55%	85%	5.0	3.0	3.0	2.0	תירות ונופש		
	**		מרתף													

* הגובה המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, התמוכה מפני השתיים, מן התקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 **היתרי בנייה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

- אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
 2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי 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.

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 חשבוננו.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם, על מנת לשמור על הנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית כביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. השטח יתוחם ע"י גדר טבעית או מלאכותית המותאמת לאופי הסביבה.
- ה. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר.

ב. - תשתיות:

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

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

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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') 21 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 300 ק"ו.

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

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

3. המרחקים האנכים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. מערכות תת קרקעיות:

- רשת קווי בזק ורשת קווי טלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים למבנים.

- רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך יהיו

תת קרקעיים.

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.

6. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה

האזורית, כל זאת באחריות היזם.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות: כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. 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 יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

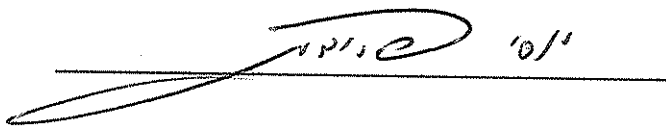
9. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

10. היתרי בניה: לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

 י"ס

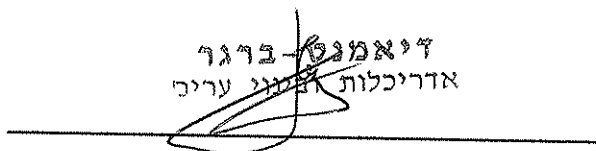
בעל הקרקע:

 י"ס
י.פ. תפנית
הנדסה ייזום סחר והשקעות בע"מ
ח.פ. 51-262402-4

יזם התוכנית:

 י"ס
י.פ. תפנית
הנדסה ייזום סחר והשקעות בע"מ
ח.פ. 51-262402-4

מגיש התוכנית:


דיאמנט - ברגר
אדריכלות ומעוון עריכה

עורך התוכנית: