

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
התנעה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

2-6747

-1-

תכנית מס 14474/ג
הועדה המקומית בשיבתה מס 1/04
מיום 5.1.04 החליטה להמליץ
על הפקדת התכנית הנקובה לעיכ.

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מעלה הגליל

שם ישוב: שתולה

אל"מ
ע"ר הועדה
מחוז הצפון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מספר ג/14474 - שינוי יעוד קרקע לשטח לתיירות ונופש במושב שתולה, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/11097 המאושרת.

1.2 מקום התכנית: מושב שתולה.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 229.300	צפון: 776.750
-------------	---------------	---------------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19862	-	4
19865	-	3,27

1.3 שטח התכנית: שטח התכנית הנו כ- 9.15 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.
דוא"ל: tzafontichnun@mimi.gov.il

14474
5585
7-9-06
מיום

יזם התכנית: מושב שתולה (אבי תורגימן). ד.ג. גליל מערבי.
טלפקס: 04/9807872.
דוא"ל: Aditurgeman@bezeqint.net

מגיש התכנית: מושב שתולה (אבי תורגימן). ד.ג. גליל מערבי. 22865.
טלפקס: 04/9807872.
דוא"ל: Aditurgeman@bezeqint.net

עורכי התכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062.
טלפקס: 04/8361559.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
14474
מס' תכנית מס' 48
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 5.1.06 לאשר את התכנית
הרצל גדזי
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

דוא"ל: diaber@bezeqint.net
מס' רשיון: -אדרי רוזה דיאמנט: 36069
-אדרי רודי ברגר:

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפר/פתוח.
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: אין מגבלות.
ת.מ.מ. 2 - יעוד קרקע: קרקע חקלאית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל
2006-07-05
נתקבל

1.10 טבלת שטחים:

שטח האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
קרקע חקלאית	8.77	95.85	-	-
ציבורי פתוח	0.38	4.15	-	-
תיירות ונופש	-	-	6.36	69.51
דרך גישה	-	-	2.79	30.49
סה"כ	9.15	100.00	9.15	100.00

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית: לאפשר הקמת מלונית במושב שתולה.

- 2.2 עיקרי הוראות התכנית:**
- שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לדרך גישה ומקרקע חקלאית לשטח לתיירות ונופש ולדרך גישה.
 - קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
 - קביעת הוראות בניה.
 - קביעת הנחיות ארכיטקטוניות, עיצוב והשתלבות בנוף ובסביבה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יחידות אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד קרקע
19	1,000	תיירות ונופש

* כולל יחידות אכסון וכל השטחים הנלווים לשירות הנופשים.

תכניות מתאר מקומיות - התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/11097 המאושרת.
תכנית זו גובלת ותואמת תכנית מס' ג/14475.

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

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1:1000 - מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי בקניימ 1:500 - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
12.2003	עדכון 1
01.2006	עדכון 2
06.2006	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- קרקע חקלאית - פסים ירוקים באלכסון
- שטח לתיירות ונופש - צהוב מותחם חום
- שטח ציבורי פתוח - ירוק
- דרך גישה - אדום וירוק לסירוגין
- יער עפ"י תמ"א 22 - משבצות בצבע ירוק
- גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
- מספר חלקה - מספר ירוק
- גבול חלקה - קו ירוק מלא
- מספר מגרש - מספר שחור
- גבול מגרש - קו שחור מלא
- קו בניין - קו אדום מקווקו
- גבול תכנית מאושרת/מופקדת - קו כחול מקווקו
- גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קווי הבניין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

2. תיירות ונופש: נועד להקמת מלונית על מתקניה, אשר תכלול, בין היתר: 19 יחידות אכסון, חדר מבואה וקבלה, משרדי הנהלה, טרקלין, מסעדה/חדר אוכל, שירותים ציבוריים, שירותים ומלתחות לעובדים, חדר למשק בית ולובנה, מטבח ומחסן מזון, מחסנים כלליים וחדר אחזקה, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע, מתקני משחק לילדים, פינת חי, בריכת שחייה, ברכות עיסוי, שבילים, מקלטיס ומרחבים מוגנים, רחבות התכנסות, מתקני תשתיות הנדסיות וחניות. היתרי בניה יוצאו בתנאי של התאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובאישורו, וכן עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3. דרך גישה: נועד לדרכים, מדרכות, חניות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נטיעות ומעבר תשתיות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

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

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

הערות	מס' יח' אכסון במגרש	גובה בניה מקס'		סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	בין מבנים	קווי בניין במי'			גודל מגרש בניי' בד'	שם האזור, שימושים עיקריים
		מס' קומות	במז"א								קדמי	אחורי	צדדי		
**	19	5.5	1	1,045	1,045	45	1,000	-	1,045	3.0	2.0	4.0	4.0	4.0	תירות ונופש
***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך גישה

- * הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הממוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- ** היתרי בנייה יוצאו על פי תכנית בניי' שתואשר ע"י הועדה המקומית.
- *** אסורה כל בנייה.

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.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח לנטוע עצים או גדר חיה לאורךן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על ידי הועדה המקומית. יש להימנע ככל האפשר מעקירת עצים הקיימים בשטח האתר. עקירת עצים תותר רק לאחר קבלת רשיון מקק"ל. כל עץ אשר נעקר לאחר קבלת רשיון עקירה – יוחלף בעץ חדש, חצי בוגר.

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 וכמו 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 הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים או גדר חיה לאורךן של דרכים או בשטחים פתוחים. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות, עיצוב והשתלבות בנוף ובסביבה:

- 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. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ג. המבנים יהיו מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף.
- ד. לפחות 25% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח.
- ה. יש למנוע ככל האפשר תנועת רכב פרטי בתוך המתחם ולאפשר מערך תנועה בלעדי להולכי רגל. השטח יתוחם ע"י גדר טבעית או מלאכותית המותאמת לאופי הסביבה. תובטח תאורה מספקת לאורך השבילים הראשיים במשך כל הלילה.
- ו. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.
- ז. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.

ב. - 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, 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 של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית 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 קווי 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 ואו 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.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 3. המרחקים האנכים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
 4. **מערכות תת-קרקעיות:**
- רשת קווי בזק ורשת קווי טלוויזיה בכבלים יתנו תת קרקעיים כולל חיבורים למבנים.
- רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חל"ב) יהיו תת-קרקעיים.
- תחנות הטרנספורמציה תהינה במבנה בנוי.

5. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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. הפקעות: 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.

2. חלוקה:

2.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

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

4. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. 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.

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

7. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. סידורי ביטחון: בתכנון המפורט של הרחבת הישוב יכללו מרכיבי ביטחון כדלהלן:
- גדר היקפית (יש לוודא מרחק של לא יותר מ-50 מ' מהגדר עד לבית הראשון), על תוואי הקו הכחול של היישוב.
- תאורה היקפית.
- דרך ביטחון (3 מ' מצע + 1 מ' שוליים בכל צד, סה"כ רוחב = 5 מ').
רוחב הרצועה לטובת גדר ותאורה יהיה 2 מ' משולי דרך הביטחון.
המרכיבים יוקמו עפ"י מפרט פיקוד העורף בלבד, ובהתאם לאיום הגזרתי הקיים.

