

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965  
**מ ח ו ז ה צ פ ו ן**  
מרחב תכנון מקומי חבל אשר  
תחום שיפוט מוניציפלי מועצה אזורית מטה אשר  
הישוב - מושב בן עמי

תכנית שינוי מתאר מס' ג/12188 איכסון תיירותי והנראה בבן עמי

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' ג/12188
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 24.6.06 לאשר את התכנית
ד"ר צל גדזי
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/12188
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5611
מיום 31.12.06

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965  
מ ח ו ז ה צ פ ו ן  
מרחב תכנון מקומי חבל אשר  
תחום שיפוט מוניציפלי מועצה אזורית מטה אשר  
הישוב - מושב בן עמי  
תכנית שינוי למתאר מס' ג/12188 - איכסון תיירותי והבראה בבן עמי

פרק 1. - זיהוי וסיווג התכנית.

1.1 שם התכנית.

תכנית זו תיקרא " תכנית שינוי למתאר מס' ג/12188 - איכסון תיירותי והבראה בבן עמי " והיא משנה בשטחה את תכנית מס' ג/109 מתאר בן עמי ואת תכנית מס' ג/5346.

1.2 מקום התכנית.

תכנית זו חלה על חלק מחלקה מס' 16 בגוש 19936, בתוך מושב בן עמי, על אזור המגורים וחלק מן האזור המשקי של היזום.

ג.צ. מרכזי : 1/767.850;212.550		
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
19936	-	16, 39 (דרך)

1.3 שטח התכנית.

שטח התכנית הוא 5.93 דונמים במדידה ממוחשבת.

1.4 בעלי הענין.

בעלי הקרקע : מדינת ישראל ע"י מינהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה  
נצרת עילית טל' 04.6558211 ,  
בעל הזכות בקרקע : צבי שליט ממושב בן עמי טל' 04.9823130,  
050.7549072  
יזם ומגיש התכנית : צבי שליט ממושב בן עמי טל' 04.9823130,  
050.7549072  
עורך התכנית : יצחק לייבוביץ', אדריכל ומתכנן ערים רשיון מס' 04107.  
דרך הנדיב 121, פרדס חנה 37071,  
טל' 04.6376254, 050.5598604, פקס' 04.6271210.

1.5 יחס לתכניות אחרות.

תמ"א 31 – התכנית תואמת.

תמ"מ 2 – התכנית תואמת

תכנית זו משנה בשטחה את תכנית מס' 109/ג מתאר בן עמי ותכנית מס' 5346/ג המאושרות.

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

1.6 מסמכי התכנית.

1. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב,
2. תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 – מסמך מחייב.
3. נספח בינוי בקנה מידה 1:500 – מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית.

תאריך	הכנה
מרץ 2000	עדכון 1.
אפריל 2001	עדכון 2.
אוגוסט 2001	עדכון 3.
יוני 2002	עדכון 4
אוגוסט 2005	

1.8 הגדרות ומונחים.

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור ססימני התשריט.

תיאור הסימן בתשריט	הגדרת הסימן
1. צבע צהב	אזור מגורים
2. פסים אלכסוניים בירוק	אזור חקלאי
3. צהוב מותחם בחום כהה	אזור אכסון תיירותי והבראה
4. ירוק בהיר מותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
5. פס חום בהיר	דרך קיימת ומאושרת
6. מלבן מותחם בצהב	בנין להריסה
7. קו כחול רצוף	גבול התכנית
8. קו עבה שחור עם משולשים לסירוגין	גבול גוש
9. קו דק ומספר בתוך עיגול בירוק	גבול חלקה ומספרה
10. מספר בחלק העליון של עיגול	מספר דרך
11. מספר בחלק ימני ושמאלי של עיגול	קוי בנין
12. מספר בחלק התחתון של עיגול	רוחב דרך

1.10 טבלת השטחים.

מצב תכנוני מוצע		מצב תכנוני קיים		שם האזור
שטח ב-%	שטח ב-ד'	שטח ב-%	שטח ב-ד'	
33.56	1.99	56.93	3.37	מגורים
7.59	0.45	22.97	1.37	אזור חקלאי
14.67	0.87	-	-	אכסון תיירותי והבראה
24.11	1.43	-	-	שטח פרטי פתוח
20.07	1.19	20.10	1.19	דרך קיימת או מאושרת
100.00	5.93	100.00	5.93	סה"כ שטח התכנית

פרק 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה.

2.1 מטרות התכנית.

יעוד שטח לאיכסון תיירותי והבראה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית.

1. שינוי יעוד מאזור חקלאי ואזור מגורים, ל-4 יח' איכסון תיירותי ולמרכז מרפא,
2. קביעת התכליות המותרות בכל יעוד קרקע,
3. קביעת הוראות למתן היתרי בניה,
4. קביעת הוראות לפיתוח השטח,
5. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים.

מספר יח"ד/יחידו אכסון	סה"כ שטח עיקרי מוצע	יעוד הקרקע
2	517.4	מגורים
4	657 מ"ר	אכסון תיירותי והבראה

פרק 3. הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים.

- א. באזור מגורים – יותרו בניני מגורים, מחסנים ביתיים, חניות מכוסות
- ב. באזור אכסון תיירותי ומרפא – יתוכנן בהתאם לדרישות ובאישור משרד התיירות ויתרו בו 4 יחידות אכסון, חדרי טיפולים, חדר רופאים, חדר כושר, S.P.A, מיתקנים לשיקום, בריכת שחיה טיפולית, שירותים סניטריים עם מקלחות, מעלית לנכים. גודל כל יחידה לא יעלה על 40 מ"ר והכניסה לכל יחידה תהיה נפרדת.

- ג. בשטח פרטי פתוח – יותרו סככות לחניה, הקמה והנחת תשתיות, דרכי גישה ומדרגות לצימרים לפי דרישת משרד התיירות, פיתוח גינון ונוי.
- ד. באזור דרך – לא תותר כל בניה למעט בניה להנדסת הדרך או להנחת תשתיות.

**3.2 טבלת זכויות ומגבלות הבניה.**

מס' יח' מס'	גובה מקס'		אחוזי בניה מקסימליים					קוי בנין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	האזור	
	מ'	מס' ק'	סה"כ	כיסוי קרקע	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	א'	צ'			ק'
2	9	2	33	33	7	26	0	33	3	3	4.5	1990	מגורים **
4	9	2	78.5	78.5	3	75.5	0	78.5	0	0	0	870	אכסון תיירותי והבראה
-	3	1	*4.9	*4.9	*4.9	-	-	*4.9	3	3	5	1430	שפ"פ

\* מיועד לחניית המכוסות ומדרגות לצימרים לפי 3.1.  
 \*\* לא יותר מ- 328 מ"ר לכל אחד משני הבנינים המותרים באזור זה.

**3.3 הוראות נוספות.**

- א. מים.
- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ניקוז.
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח שבתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.
- ג. ביוב.
- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ד. אישור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.
- 1.ד לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי המשוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הבנין. 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 גבוה עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ' – 11.0 מ'  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו עם שדות עד 500 מ' – 25.0 מ'

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחב' חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- 2.ד אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן – 3.0מ' מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
1.0מ' מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
0.5מ' מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- 3.ד המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני הכביש הסופיים ייקבעו עד לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ה. אשפה.

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובתח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ו. הוראות כלליות

1. הפקעות.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי צבור יופקעו על פי סעיפים 189, 188 ו-190 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. בנינים קיימים.

על בנין קיים כחוק מכח תכנית מאושרת קודמת לתכנית זו, ובנין קיים לפני שנת 1965, שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית להתיר תוספת בניה מכח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מיתאר זה תותר לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

3. בנינים להריסה.

הועדה המקומית תפעל להריסת הבנינים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חדשים מיום תחילת תקפה של התכנית.

4. תנאים לביצוע תכנית זו.

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור לתכנית כוללת ע"י הרשויות המוסמכות.

5. היטל השבחה.

היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית של חוק התכנון והבניה.

6. חניה.

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות התקנות לתכנון ובניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר, הבטחת מקומות חניה על פי התקנות.

7. הוראות הג"א.

לא תותר בניה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. כיבוי אש.

קבלת התחייבות ממקבלי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר.

9. סידורים לנכים.

קבלת היתרי בניה לבניני צבור לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.

פרק 4. מימוש התכנית.

4.1 תקיפות התכנית.

לא התחיל תהליך ביצוע התכנית תוך 4 שנים מיום אישורה יפקע תוקף התכנית והיא תיחשב כמבוטלת.

פרק 5. חתימות

בעל הזכות בקרקע -

יזם התכנית ומגיש התכנית -

עורך התכנית -

יצחק ליבוביץ  
אדריכל ומתכנן ערים  
רשיון מס' 04107