

3/2/03 : הכנה  
25/2/04 : עדכון  
25/5/04  
6/6/05  
4/8/05  
22/10/05  
22/12/05

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

תכנית מפורטת מס' ג'/14023 הרחבה לתכנית ג'/12191

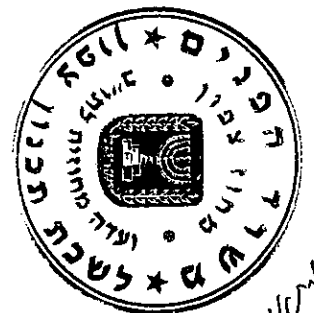
משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
התקדמת תכנית מס' 14023  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 12.1.04... להפקיר את התכנית  
ס"ר הועדה המחוזית

14023  
הודעה על הפקדת תכנית מס'  
5523 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
20.4.06 מיום

שינוי לתכנית מפורטת מס' משי"צ 79

ולתכנית מפורטת מס' ג' / 8718

הרחבת משטחי גולף - כפר חיטים



משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 14023  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 13.9.06... לאשר את התכנית  
סמנכ"ל לתכנון

14023  
הודעה על אישור תכנית מס'  
5686 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
18.6.07 מיום

אמנון  
25.7.07

עורך התכנית : מתתיהו אבשלומוב, אדריכל  
אבשלומוב אדריכלים ובינוי ערים בע"מ  
מס' רשיון 0073930  
שד' יוצ"ר 3 תל אביב 62746  
טל. 03-5441498 פקס. 03-6055848

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית משטח גולף כפר חיטים מס' ג/14023 הרחבה לתכנית מס' ג/12191, שינוי לתוכנית מפורטת מס' משי"צ 79 ולתכנית מפורטת ג/8718.

### 1.2 מקום התכנית

הקרקע עליה חלה התכנית נמצאת בשטחי המשבצת של כפר חיטים, בתחום מועצה אזורית גליל תחתון.

15082	15081	15504	15503	15502	15500	גושים
20	5	19,16,9	2,4	1	12	חלק מחלקה

### 1.3 שטח התכנית

632.11 דונם. מדוד גרפית.

### 1.4 בעלי עניין:

#### בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

ת.ד. 580 נצרת עילית

#### יוזם התוכנית

א. ועדה מקומית גליל תחתון

ד.נ. גליל תחתון, 14101

טל. 6558211-04, פקס. 6560521-04

ב. כפר חיטים. מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ (בכינוס נכסים)

מס' אגודה 5-57000286

ד.נ. גליל תחתון 15280

טל. 6793049-04, פקס. 6793051-04

#### עורך התכנית

מתתיהו אבשלומוב, אדריכל

אבשלומוב אדריכלים ובינוי ערים בע"מ

מס' רשיון 0073930

שדי יוצ"ר 3 תל אביב 62746

טל. 5441498-03, פקס. 6055848-03

#### מגיש התכנית

מתתיהו אבשלומוב, אדריכל

אבשלומוב אדריכלים ובינוי ערים בע"מ

### 1.5 יחס לתכניות אחרות

תמ"א 13 – תוכנית זו נמצאת בתחום מקטע 4 ו-5 של מרחב הכינרת וחופיה.

בהתאם להחלטת ולנת"ע מיום 19.10.04 אושרה הוספת תכלית "מרחבי ירק לנופש ומשחקים" לקבוצת שימוש 9 – נב"ט (נופש בטבע).

שינוי גבולות היעודים מאזור נב"ט לאזור בית עלמין בהתאם להחלטת ולנת"ע מיום 19.10.04 והחלטת מועצה ארצית מיום 1.2.05 שאשרה את החלטת ולנת"ע:

התכנית נמצאת בתחומי תמ"מ 2 ו מצויה בחלקה בתחומי גן לאומי ארבל.

תכנית גובלת בתכנית ג/7802, (שטח סטאטורי גן לאומי ארבל), חודרת לתחומי הגן הלאומי, ומגדירה יעוד גולף בשטח שנגרע מהגן הלאומי.

התכנית קובעת את תחום יער ע"פ תמ"א 22 ומגדילה אותו בהתאם ליער הנטוע בפועל.

התכנית גובלת בתמ"א 8, ו-ג/12191 בתוקף.

תכניות מפורטות: התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות בתוקף מס' משי"צ 79 ג/8718.

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

### 1.6 מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 5000:1 - מסמך מחייב.

כל אחד ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
3/2003	הכנה
25/02/04	עדכון 1
25/05/04	עדכון 2
6/6/05	עדכון 3
4/8/05	עדכון 4
22/10/05	עדכון 5
22/12/05	עדכון 6

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט בתחום הקו הכחול**

אזור חקלאי	שטח לבן עם פסים אלכסוניים בירוק -
אזור משטחי גולף	שטח ירוק בהיר -
שטח גן לאומי	גריד ירוק כהה אלכסוני -
אזור יער	גריד ירוק אלכסוני -
אזור בית עלמין	שטח צהוב עם גריד אלכסוני בירוק -
מתקן הנדסי	שטח אפור -
מתקן הנדסי חדש	שטח סגול -
שפ"פ	שטח ירוק בהיר -
דרך קיימת / מאושרת	שטח חום -
דרך חדשה / מוצעת	שטח אדום -
דרך לביטול	פסים אלכסוניים באדום -
גבול תכנית	קו כחול -
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקווקו -
גבול תמ"א 13	קו סגול מקווקו -
גבול גוש	קו שחור עם משולשים -
גבול חלקה	קו חום דק -
מס' חלקה	מס' בתוך עיגול -
רוזטה	א בתוך עיגול למעלה מס דרך בצד קווי בנין ולמטה רוחב הדרך

**באור סימני התשריט מחוץ לקו הכחול**

מלונאות	שטח צהוב -
תעלה	שטח לבן עם גריד אלכסוני בכחול -
אזור אגני חמצון	שטח לבן עם גריד אלכסוני בשחור -
אזור מגורים א	שטח כתום בהיר -
אזור למבני ציבור	שטח חום תחום במסגרת חומה -
אזור למבני משק	שטח חום תחום במסגרת ירוקה -
שפ"פ	שטח ירוק בהיר -
אזור לתעשייה ומלאכה	שטח סגול תחום במסגרת סגולה -
אזור ספורט	שטח ירוק תחום במסגרת חומה -

שטח לבן עם פסים אלכסוניים בירוק -	אזור חקלאי
גרנד ירוק כהה אלכסוני -	שטח גן לאומי
קו ירוק מקווקו -	אתר עתיקות מוכרז
שטח ירוק בהיר -	אזור משטחי גולף
שטח חום -	דרך קיימת / מאושרת
שטח פסים ירוק אדום חום -	דרך להולכי רגל מאושרת/מוצעת
פסים אלכסוניים באדום -	דרך לביטול
שטח אדום -	דרך חדשה / מוצעת
קו סגול מקווקו -	גבול תמ"א 13
קו כחול -	גבול תכנית
קו כחול מקווקו -	גבול תכנית מאושרת
קו שחור עם משולשים -	גבול גוש
קו חום דק -	גבול חלקה
מס' בתוך עיגול -	מס' חלקה
x בתוך עיגול למעלה מס דרך בצד קווי בנין ולמטה רוחב הדרך	

**1.10 טבלת שטחים:**

היעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (ד')	%	שטח (ד')	%
שטח חקלאי	292.32	46.24	-----	-----
אזור משטחי גולף	-----	-----	574.50	90.89
גן לאומי	287.75	45.52	-----	-----
יער לפי תמ"א 22	37.34	7.25	38.69	6.13
בית עלמין	2.28	0.36	7.30	1.15
מתקן הנדסי	0.60	0.09	0.60	0.09
ש.פ.פ	2.07	0.33	2.07	0.33
דרך קיימת/מאושרת	9.75	1.55	8.70	1.38
דרך מוצעת	-----	-----	0.25	0.04
סה"כ	632.11	100.00	632.11	100.00

**פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרת התכנית**

הגדלת משטח בגולף מאושרים בתכנית ג/12191 לאפשר שני מגרשי גולף בני 18 מסלולים ומגרשי אימונים, תצוגות גולף ומשחקים, הוספת תכלית לנב"ט.

**2.2 עקרי הוראות התכנית**

- שינויים במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
  - שינוי יעוד מקרקע חקלאית, קרקע לא מתוכננת למשטח גולף, עפ"י תמ"א 13.
  - הוספת תכלית "מרחבי ירק לנופש ומשחקים" לקבוצת שימוש 9 – נופש בחיק הטבע.
  - גריעת שטח מתחומי גן לאומי ארבל, שינוי יעוד מגן לאומי לשטח גולף.
  - פירוט ודיוק גבולות הגן הלאומי ארבל עפ"י תמ"מ 2.
- שינוי מיקום אזור מתקן הנדסי וכביש הגישה המוביל אליו.
- הגדלת בית העלמין.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הנחיות ועיצוב אדריכלי.
- קביעת השלבים וההתנאות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים

לא יינתן היתר בניה ולא יישמשו קרקע הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזור בו נמצאת הקרקע.

א. משטח גולף השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר יהיו משטחי גולף. השימושים המותרים בשטח זה יהיו: נטיעות, מדשאות גולף, מאגרים, דרכים לרכבי הגולף וכלים חקלאיים, ספורט משחקים ומתקנים הקשורים לשימושים הנ"ל, בהתאם להחלטת המועצה הארצית מיום 1.2.2005. שטחים אלה יפותחו כשטחים מגוונים פתוחים ורחבי ידיים במגמה לשמר את הנוף הפתוח. בין המסלולים ישולבו מטעי זיתים שקדים גידולי שדה ובוסתנים. במידה ויבוקש שינוי יעוד בשטח התכנית הדבר יחייב דיון במועצת גנים לאומיים ושמורות טבע ובולנת"ע.

ב. יער השטחים הצבועים בתשריט בגריד ירוק אלכסוני, מיועדים לשטח יער עפ"י תמ"א 22, שטח היער יוגדל על פי הקיים הפועל. השימושים המותרים יהיו עפ"י תמ"א 22 ותכנית מפורטת מס' 8718/ג, בנוסף יותר השימוש למתקני ספורט ומשטחי גולף כמפורט בסעיף א' דלהלן.

ג. אזור בית העלמין השטח הצבוע בתשריט בצהוב עם גריד אלכסוני ירוק מיועד לאזור בית עלמין לשוב כפר חיטים עפ"י השימושים המפורטים בתוכנית מפורטת ג/ 8718 ובכפוף להוראות תמ"א 19.

ד. מתקן הנדסי השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מיועד לאזור מתקן הנדסי.

ה. שטח פרטי פתוח (שפ"פ) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם ירוק מיועד לשטח פרטי פתוח. יותר בו כל שימוש לצרכי ספורט, בידור, פארקים ושבילים.

ו. דרך קיימת השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחי דרכים קיימות או מאושרות. הדרכים יישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

דרך מוצעת השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום מקווקו הם שטחי דרכים חדשות ומוצעות. הדרכים יישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

#### 3.2 זכויות והוראות הבניה

3.2.1 זכויות והוראות הבניה יהיו בהתאם לתכנית ג/ 8718 שבתוקף.

##### 3.2.2 טבלת זכויות והוראות בניה.

יעוד שטח	גודל מגרש מיני בדי	קווי בניה	מס' קומות		אחוז בניה מקסימלי			גובה בניה		
			מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שימוש עקרי	שטחי שירות	לכיסוי שטח	סה"כ	מס' קומות	במ'
מתקן הנדסי	0.6	כִּסְמוֹכַט בִּמְשׁוֹרֵי	1	—	10%	5%	15%	15%	1	

1. הוראות פיתוח:

תנאי לפיתוח השטח ואו פריצת דרכים הוצאת היתר הגשת תוכנית פיתוח, תכנית הפיתוח תכלול מסמך סביבתי שיפרט את צורת ההשקיה – חסכון במים, אבטחת איכות המים, פירוט משטר אחזקה שוטף – באופן ידידותי לסביבה בהתאם לסעיפים שיפורטו בהמשך. תכנית הפיתוח ותוכן על ידי אדריכל נוף, ביצוע התכנית בשטח ילווה בביקוח של רשות הטבע והגנים, במימון היזם. המסמך יוגש לאישור רשות הטבע והגנים, המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות והוועדה המקומית.

2. תנאים והוראות להכנת תכנית פיתוח:

איכות הסביבה:

שפכים: הכנת תכנית לאיסוף, טיהור וסילוק שפכי הפרויקט.  
נוף: תכנית הפיתוח תכלול נספח נופי המפרט את כל הנטיעות, השתילות, עבודות הפיתוח, מילוי חפירה.

ערכי חי: תכנית הפיתוח תכלול נספח המפרט את מצאי בע"ח ואופן שמירתם.  
אקולוגיה: תכנית הפיתוח תכלול את כל ההיבטים האקולוגיים העשויים להתעורר כתוצאה מביצוע פרויקט זה. השיטות שיבחרו יבטיחו פגיעה אקולוגית מנמלית לסביבה הקרובה והרחוקה.

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז כינרת. הבעיה הקיימת היא מניעת זרימת מים עילית, בלתי מבוקרת אשר עשויה לגרום להרס שדות הגולף, הרס הדרכים וכו'. לפיכך יתוכנן כל שדה למניעת התפתחות זרימת מים מהירה ויצירת ערוצים.

בין השדות יתוכננו דרכי מים ואיגום משתלבים עם דרכים לתנועת רכבי שדות בין שדות הגולף. תכנון נכון של מנות המים להשקיה ימנע נגר עילי כתוצאה מההשקיה ואילו תכנון דרכי מים בשיפוע מתון ימנעו זרימה מהירה ויצירת ערוצים.

3. ביוב:

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

א. השקיית שטחי הגולף בקולחים תהיה לאחר השלמת הקמת כל מתקני הטיפול בשפכים, כולל טיפול שלישוני, בהתאם לתכנית מאושרת על ידי משרד הבריאות ובכפוף לתנאים שייקבעו על ידו.

ב. ינקטו על ידי היזם כל הצעדים הנדרשים להשגת חיסכון מרבי במי השקיה.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. 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 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') 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.

ב. 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.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.  
ג. המרחקים האנכיים 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. תנאים לביצוע התכנית:

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

2. במידה ויבוקש שינוי יעוד בשטח התכנית יחייב הדבר דיון במועצת גנים לאומיים ושמורות טבע ובוולנטי"ע.

##### 3. היטל השבחה:

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

##### 4. הוראות חניה

החניה תהייה בתחומי אזור משטחי גולף בתחום הקו הכחול. לא יינתן היתר, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת חניה לרכב. הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה. התקנה מקומית חניה התשמ"ג-1983.

הגישה למגרשי הגולף תהיה מאזור המלוטאות המאושר של כפר חיטים ומהכביש בגבולו המערבי של הישוב כפר חיטים.

לפי המקובל במגרשי גולף בארה"ב וקנדה, אין להעמיס יותר מארבעה שחקנים על כל "חור" בו זמנית. לפיכך יגיע מספר השחקנים המרבי בכל זמן ל- 72. בהנחה שכל שחקן יגיע למגרשים ברכבו הפרטי, ובהקצאה של 10% עבור מפעילי האתר, אפשר לקבוע את הצורך בכ- 80 מקומות חנייה מוסדרים עבור כל מגרש, ובסה"כ כ- 160 מקומות חנייה אשר ימוקמו בשטחי משטחי גולף.

##### 5. עתיקות

באתר עתיקות כל פעולה על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשלי"ח טעונה אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות.

לפני ביצוע יגודר כל שטח אתר העתיקות בהתאם לדרישות רשות העתיקות.

##### 6. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

##### 7. כיבוי אש:

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

##### 8. סידורים לנכים:

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

### פרק 4 - מימוש התוכנית

#### 4.1 שלבי ביצוע:

הפרויקט יבוצע בשלב אחד ולאחר אישור תכנית הפיתוח.

#### 4.2 תקפות התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**פרק 5 - חתימות:**

בעל הקרקע:

\_\_\_\_\_ חתימה:

יחם ומגיש התכנית: כפר חיטים

\_\_\_\_\_ חתימה:

עורך התכנית: מתתיהו אבשלומוב, אדריכל  
אבשלומוב אדריכלים ובינוי ערים בע"מ

\_\_\_\_\_ חתימה: