

## מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי: "גליל מזרחי"

#### תחום שיפוט מוגן צנפלי: מ.מ. מגדל

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 15573  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 28.06.07 לאשר את התכנית  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר ועדת המו"זית

#### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

##### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/15573/ שינוי לתוכניות מס' ג/10274 ולתוכנית מס' ג/5216 שינוי והתאמת יעוד הקרקע ל"מלונאות".

##### 1.2 מקום התוכנית:

נ.צ. מרכזי	מזרח: 247530	צפון: 749690
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15510	35 ; 34 ; 33 ; 32	153 ; 40
15511	--	183

##### 1.3 שטח התוכנית: 7,445 מ"ר.

על רקע גושים / חלקות, גבולות מפנקסי שדה.

##### 1.4 בעלי עניין:

**בעל הקרקע:** ברנסון השקעות בגליל בע"מ, פקריס 2, רחובות 76702. פקס: 08-9484685 טל: 08-9484684.

**זום התוכנית:** ברנסון השקעות בגליל בע"מ, פקריס 2, רחובות 76702. פקס: 08-9484685 טל: 08-9484684.

**מגיש התוכנית:** ברנסון השקעות בגליל בע"מ, פקריס 2, רחובות 76702. פקס: 08-9484685 טל: 08-9484684.

**עורך התוכנית:** קיסלוב קיי אדריכלים, אטלייה קיי (1979) בע"מ, רשיון אדריכל מס' 22527 מול דגים 6, יפו העתיקה, תל אביב-יפו 68036 פקס: 03-6837656 טל: 03-6833698.

##### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

**תכניות מתאר ארציות אחרות:**  
 התוכנית מהווה הקלה לתמ"א 13  
 יעוד על פי תמ"מ 9 / 2 - שטח ישוב  
**תוכנית זו משנה את התוכניות כדלהלן:**

תוכנית מס' ג/10274

תוכנית מס' ג/5216

במקרה של סתירה בין התוכניות הנ"ל לבין התוכנית הזו - יועדפו הוראות התוכנית הזו.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.  
 ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500 - מנחה בלבד.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
17.03.2005	הכנה
06.07.2006	עדכון 1
26.02.2006	עדכון 2
20.06.2006	עדכון 3
22.06.2006	עדכון 4

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

- קו כחול עבה ..... תחום התכנית  
 שטח צבוע כחול ..... אזור מגורים ב'  
 שטח צבוע צהוב תחום בקו חום ..... אזור מלונאות  
 שטח צבוע חום תחום בקו חום כהה ..... שטח לבנייני ציבור  
 שטח צבוע ירוק ואדום לסירוגין ..... שביל הולכי רגל/דרך גישה  
 שטח צבוע חום בהיר ..... דרך מאושרת (ציבורית קיימת).  
 שטח צבוע אדום ..... דרך מוצעת והרחבת דרך  
 קו שחור דק ומשולשים לסירוגין משני צידיו ..... גבול גוש  
 מספר בן 5 ספרות ..... מספר גוש  
 קו ירוק דק ..... גבול חלקה  
 מספר בן 2 או 3 ספרות ..... מספר חלקה קיימת  
 אליפסה סוגרת מספר ..... מספר תת-חלקה  
 עיגול מחולק ל 4 חלקים ..... רוזטה לסימון דרך  
 ספרה ברבעו העליון של עיגול ..... מספר הדרך  
 ספרה ברבעו הימני והשמאלי של עיגול ..... קו מרווח בניין  
 ספרה ברבעו התחתון של עיגול ..... רוחב הדרך  
 חץ שחור המסמן את כיוון הצפון ..... סימון הצפון

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
שטח ב %	שטח במ"ר	שטח ב %	שטח במ"ר	
83.84	6,242 מ"ר	42.11	3,135 מ"ר	מלונאות
----	----	28.85	2,148 מ"ר	מגורים ב'
----	----	12.88	959 מ"ר	שטח לבנייני ציבור
16.16	1,203 מ"ר	16.16	1,203 מ"ר	דרכים/דרכי גישה/הולכי רגל
100 %	7,445 מ"ר	100 %	7,445 מ"ר	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

- א. שינוי והתאמת שימושי הקרקע הקיימים ל"מלונאות א".
- ב. שינוי סוג אכסון מאכסון ב' לאכסון א'.
- ג. שינוי הוראות הבניה (שינוי אחוזי הבניה, גובה המבנה, מספר הקומות, קווי הבניין וכדומה).

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד אזור מגורים ב' לאזור מלונאות
- שינוי יעוד שטח לבנייני ציבור לאזור מלונאות
- הקלה מתמ"א 13 בדבר שינוי סוג אכסון, מאכסון ב' לאכסון א' (הגדלת זכויות בנייה).
- הגדלת מס' מיטות מ 152 המאושרות (בתוכנית ג/10274) ל 180 מיטות.
- הקלה בגובה הבניין מ 7.0 מ' המותרים ל 12.50 מ' - 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין
- קביעת הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי
- קביעת שימושים מלונאיים ונלווים כגון: מועדון, חנויות, בית קפה ושעשועים, מתקני רחצה ספורט ומשחקים, קביעת מקומות חנייה, קביעת דרכי גישה לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתית עלילים ותת-קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, איי תנועה, פסי הרעדה/האטה, מדרכות, קירות תמך, ריהוט רחוב, הצללות, מעברי מים ורשת תאורה

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מלונאות	7490.40	180 מיטות

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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.

- א. **אזור מלונאות** - בית מלון בן כ-180 מיטות סה"כ.
  - מועדון בית קפה ושעשועים וחנויות.
  - מתקני רחצה ספורט ומשחקים
  - מקומות חנייה
  - מתקנים טכניים ומעברי תשתיות
- ב. **בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות**
- ג. **דרך** - תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, ריהוט רחוב, הצללות וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, ריהוט רחוב והצללות.
- ד. **דרך הולכי רגל/דרך גישה** - תשמש למעבר הולכי רגל מעבר ומעבר כלי רכב כגישה למגרש בלבד, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, ריהוט רחוב, הצללות וחניה.
- ה. אסורה כל בניה בתחום דרך הולכי רגל/דרך גישה פרט למתקני דרך, ריהוט רחוב והצללות.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' מיטות	צורה בניה מקסימלית	גובה בניה קומות	מס' קומות מעל למפלס הכניסה	תכסית	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלית				קווי בנין				גודל מגרש מינימלי (במ"ר)		
					סח"פ	שטחי	שטחי	שטח עיקרי	צדדי	צדדי	צדדי	צדדי			
180	12.5	3		70%	205%	30%	55%	120%	0.00	4.00	0.00	4.00	4.00	5.00	6242.0

\*\* תורת העברת אחוזי בניה ממפלס המפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. **גובה הבניינים**
  - א. מפלס הכניסה הקובעת למלון – מפלס ה  $\pm 0.00$ , יהיה  $-120.70$  מ', גובה אבסולוטי.
  - ב. גובה המבנה יהיה  $12.50$  מ' עד מפלס תחתית מעקה הגג.  
הגובה יימדד ממפלס ה  $\pm 0.00$  של המבנה.
  - ג. מעל מפלס הגג של המבנה תותר בניית חדרי מכוונות, מתקנים טכניים וארובות.
  - ד. מתחת למפלס ה  $\pm 0.00$ , הכניסה הקובעת לבניין, תותר בניית שתי קומות נוספות במפלסים:  $-4.80$  ו  $-8.80$ .  
ה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים של עד  $1.50$  מ' במפלסים ובגבהים.
2. **מס' הקומות המותר**

במבנים תותר בניית 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין -  $\pm 0.00$   
ושתי קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין - ה  $\pm 0.00$
3. **מרתפים**
  - א. תותר הקמת מרתפים במגרש עד קווי המגרש מלבד לכיוון מערב (כיוון חלקה 31)
  - ב. קו הבניין יהיה  $4.0$  מטר.
  - ג. גובה המרתפים יהיה עד  $4.50$  מ'.
4. **חניה** - החניה תהיה על פי תקן החניה התקף.
5. **קומת עמודים** - תותר הקמת קומת עמודים גבוהה, על פי נספח הבינוי.
6. **חצר המשק** - לכיוון מזרח, הגובלת בכביש גישה, תמוקם בגבולות המגרש בקו בניין  $0.0$  ותהיה מקורה בגג בטון.
7. **גגון ודק בכניסה הראשית** - תותר הקמת גגון ודק בכניסה הראשית למלון בצד צפון הגובל בכביש, בקו בניין  $0.0$ , על פי נספח הבינוי.
8. **פיתוח השטחים מסביב למבנים** - הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של  $1:250$ , בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים, חניות ומתקני אשפה.  
תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.
9. **מתקני אשפה ומיכלי מים** – הועדה המקומית בשיתוף עם המועצה המקומית יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית.  
מתקני אשפה ומיכלי מים יהיו מוסתרים.
10. **תעודת גמר** – לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו.
11. **גגות** - הגגות יהיו גגות שטוחים.
12. **נספח הבינוי** - נספח הבינוי הינו לאילוסטרציה והצהרת כוונות בלבד. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בנספח הבינוי בתנאי שלא ישתנו התנאים המיוחדים והוראות התקנון.

## 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, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לא יינתן היתר בניה ולא יפותח שטח התוכנית ללא מתן פתרון ביוב בפועל המאושר ע"י משרד הבריאות.

### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. 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 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'. 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.

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 33 ק"ו.

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

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

3. המרחקים האנכים 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 לפתי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. מתקני אשפה ומיכלי מים יהיו מוסתרים.

## ג. - הוראות כלליות

### 1. 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.

### 2. היטל השבחה :

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

### 3. 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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 4. הוראות הג"א :

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

### 5. כיבוי אש :

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

### 6. סידורים לנכים :

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

### 7. הפקעות

כל שטחי הקרקע המיועדים לצורכי הציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ובהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

### 8. תשריט חלוקה

החלוקה בתכנית היא מנחה בלבד, תשריט חלוקה יאושר כחוק.

**פרק 4 - מימוש התוכנית**

**4.1 שלבי ביצוע:** שלב אחד

**4.2 תקפות התוכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**פרק 5 - חתימות**

**בעל הקרקע:** ברנסון השקעות בגליל בע"מ, פקריס 2, רחובות 76702. פקס: 08-9484685 טל: 08-9484684.

**יזם התוכנית:** ברנסון השקעות בגליל בע"מ, פקריס 2, רחובות 76702. פקס: 08-9484685 טל: 08-9484684.

**מגיש התוכנית:** ברנסון השקעות בגליל בע"מ, פקריס 2, רחובות 76702. פקס: 08-9484685 טל: 08-9484684.

**עורך התוכנית:** קיסלוב קיי אדריכלים, אטלייה קיי (1979) בע"מ, רשיון אדריכל מס' 22527  
מזל דגים 6, יפו העתיקה, תל אביב-יפו 68036 פקס: 03-6837656 טל: 03-6833698.

קיסלוב קיי אדריכלים  
אטלייה קיי 1979 בע"מ

19/03/07

**ברנסון השקעות בגליל בע"מ**  
רח' פקריס 2, רחובות 76702