

אוריאל זינגר 19.9.07

תאריך: 19.1.2005
שינוי: 29.9.2005
שינוי: 18.12.2005
שינוי: 22.12.2005
שינוי: 6.5.2007

מחוז צפון מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

כפר חיטים

הוראות התכנית

שם התכנית:

תכנית מס' גנ/15601 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/8718 כפר נופש – כפר חיטים

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15601
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 16.8.06 לאשר את התכנית
בצל גדז
יו"ר הועדה המקומית
סגן לתכנון

המתכנן

הודעה על אישור תכנית מס' 15601
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5748
מיום 12.12.07

יהודה פייגין – אדריכלים, מס' רשיון 07199
מעלה הצופים 19, רמת גן
טל: 03-6738478 פקס: 03-6738476

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון

נפה: כנרת

מועצה מקומית: גליל תחתון

ישוב: כפר חיטים

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית
כפר נופש – כפר חיטים, תכנית מס' גנ/15601 המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/8718.

1.2 מקום התכנית
נ.צ מרכזי: 745200, 247750

מס' גוש	חלקי חלקות
15504	7, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 20

1.3 שטח התכנית
115.72 דונם

**1.4 בעלי עניין:
בעל הקרקע**
מדינה ישראל ע"י מנהל מקרקעי ישראל.

יזם התוכנית
כפר חיטים
מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ (בכינוס נכסים)
מס' אגודה 5-57000286
כפר חיטים ד.ג. גליל תחתון 15280
טל': 04-6793049
פקס: 04-6793051

מגיש התכנית
יהודה פייגין אדריכלים, מס' רשיון 07199
מעלה הצופים 19, רמת גן
טל. 03-6738478 - פקס. 03-6738476

עורך התכנית
יהודה פייגין אדריכלים, מס' רשיון 07199
מעלה הצופים 19, רמת גן
טל. 03-6738478 - פקס. 03-6738476

1.5 יחס לתכניות אחרות
התכנית כפופה לתכנית ג/8718 למעט השינויים המתוכננים בתחום גבולות תכנית זו, כל ההגבלות והתנאים יהיו מכוח התכנית החלה. במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו ותכנית המתאר המקומית, תהיינה להוראות תכנית זו עדיפות.

- 1.6 מסמכי התכנית**
 המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון).
 ב. תשריט בקנה מידה (להלן: התשריט).

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
19 לינואר 2005	הכנה התכנית
29 לספטמבר 2005	עדכון 1
18 לדצמבר 2005	עדכון 2
22 לדצמבר 2005	עדכון 3
6 במאי 2007	עדכון 4

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

1.9 טבלת שטחים

מזב מוצע		מזב קיים		יעוד קרקע
%	שטח (מ"ר)	%	שטח (מ"ר)	
98.57	114.07	89.54	103.62	אזור מלונאות ונופש
-----	-----	8.3	9.6	דרך לביטול
1.43	1.65	2.16	2.5	שטח ציבורי פתוח
100%	115.72	100%	115.72	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

- 2.1 מטרות התכנית**
- 2.1.1 יצירת מסגרת תכנונית לאיחוד אזור מלונאי ע"י שינוי תכנית מפורטת.
 2.1.2 ביטול הכביש והשצ"פ החוצים את המתחם המלונאי, באמצעות שינוי יעוד הקרקע מיעוד "דרך" ו"שצ"פ" ליעוד "מלונאות ונופש".
- 2.2 עקרי הוראות התכנית**
- 2.2.1 ביטול הכביש והשצ"פ החוצים את המתחם המלונאי.
 2.2.2 איחוד 2 מתחמי המלונאות למתחם אחד שלם.
 2.2.3 בניית גדר בצד המערבי ו/או דרומי של השצ"פ אשר בתחום התכנית

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

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

3.1.1 מלונאות ונופש

בתי מלון ובתי נופש	3.1.1.1
מתקני קמפינג	3.1.1.2
מתקני ספורט, בריכות שחייה פתוחות	3.1.1.3
נטיעות וגינון	3.1.1.4
מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.	3.1.1.5
דרכים ושבילים.	3.1.1.6
מבני עזר לצורך הפעילויות והשימושים הנ"ל.	3.1.1.7

3.1.2 שטח ציבורי פתוח

השטח יכלול שבילים, דרכים וגדרות לצרכי האזור המלונאי ותיחום של האזור המלונאי כולו לפי הקו הכחול בצד המערבי, בהתאם לתכנית ג/8718 בתוקף.

3.2 זכויות והוראות בניה

3.2.1 זכויות ומגבלות הבניה יהיו בהתאם לתכני ג/8718 בתוקף.

3.2.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

יעוד שטח	גודל מגרש מיני בדונם	קווי בניה	מס' קומות		אחוז בניה מקסימלי			גובה בניה		
			מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שימוש עקרי	שטחי שרות	לכיסוי שטח	סה"כ	מס' קומות	במ'
מלונאות	40.0	כמצויין בתשריט	3	1	30%	5%	30%	35%	3	10

3.2.3 הגדרת הגובה מתייחסת למפלס הנמדד מהכניסה הקובעת לבניין 1.00 + מ' מפני הקרקע חפורה או טבעית, הנמוכה מבין השתיים.

3.2.4 בסמכות ועדה מקומית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה לתחתיה, ולא להיפך.

3.2.5 בניית בית המלון תהיה בכפוף לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

3.2.6 מספר מיטות : באזור המלונאות מותרות 1500 מיטות או 750 חדרים/סוויטות.

3.3 הוראות נוספות

3.3.1 הוראות והנחיות נוספות.

3.3.1.1 תנאי להוצאת היתר בניה ע"י הועדה המקומית יהיה אישור תכנית בינוי ע"י מתכנן המחוז.

3.3.2 הנחיות למערכות תשתית

3.3.2.1 תשתיות

כל מערכות התשתית יבוצעו בתיאום עם הרשויות המוסמכות. מערכות תשתית המים, ביוב, חשמל, טל"כ ותקשורת תהיינה תת קרקעיות. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר אישור חברת החשמל. תותר הנחת תשתיות קרקעיות במדרכות ובכבישים.

מים

3.3.2.2

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

- 3.3.2.3 ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס העודה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3.3.2.4 ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס העודה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 3.3.2.5 איזור 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 יותר 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 וכבלי 0 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 ישם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים 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 והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- 3.3.2.6 אשפה
סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.
- 3.3.2 הוראות כלליות
3.3.3.1 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.
- 3.3.3.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי בהתאם ובכפוף לתיאום ולעמידה בהנחיות משרד התיירות.
- 3.3.3.3 היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 3.3.3.4 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.
- 3.3.3.5 כיבוי אש
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.3.3.6 הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב)
לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל
מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש
והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

3.3.3.7 חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק
התכנון והבנייה.

3.3.3.8 יחס למבנים קיימים
היתרי הבניה להקמת מבנים חדשים יותנו בהריסת המבנים
הקיימים.

פרק 4 - מימוש התוכנית

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

משרד שירותי
לוחות שבות חקלאית בע"מ
במיון נכסים

יזם התוכנית:

מעלה הצומים 19- ר"ג 6738478
מגיש התוכנית

מגיש התוכנית:

מעלה הצומים 19- ר"ג 6738478
עורך התוכנית

עורך התוכנית:

יצחק פרסמן
מתנדס הועדה המקומית
לתכנון ובניה

חתימת הועדה המקומית:



חתימת הועדה המחוזית:

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
משרד שירותי לוחות שבות חקלאית בע"מ
במיון נכסים
תאריך: 14.12.16