

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' גנ/16401

אזור לכפר נופש, כפר תבור, שינוי לתכנית ג/10154

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 04-12-2007
נתקבל
 נצרת עילית

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 16401/58
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה הסליטה
 בזמן 21/11/07
 יו"ר ועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 16401/58
 מועצה בילקוט הפרסומים מס' 5769
 תאריך 23.1.08

מחוז צפון תכנית מס' גנ/16401

1. זיהוי וסיווג התכנית	
גנ/16401 – אזור לכפר נופש, כפר תבור, שינוי לתכנית ג/10154	1.1 שם התכנית
67.19 דונם	1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים להפקדה 3 מאי 2007	1.3 מהדורות שלב מספר מהדורה תאריך עדכון
תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית
ללא איחוד וחלוקה ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא חיתרים או הרשאות	

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל מזרחי
		קואורדינטה מערב מזרח – Y	732250
		קואורדינטה דרום צפון – X	240300

1.5.2	תאור מקום	שכונה מזרחית בין כפר הנופש והספורט לאזור המגורים, כפר תבור	
-------	-----------	--	--

1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	כפר תבור
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	כפר תבור
-------	------------------------	--------------------------	----------

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17036	מוסדר	חלק מהגוש	33	109, 106, 104, 94, 90, 10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	לא רלוונטי
-------	-------------	------------

1.5.7	מגרשים מתכניות קודמות	לא רלוונטי
-------	-----------------------	------------

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתכנית	לא רלוונטי
-------	---------------------------	------------

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
10154/ג	שינוי		4863	14/3/00

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

לא רלוונטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערך על התכנית

לא רלוונטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אורי מילוסלבסקי	מאי 2007	1		1:1250	מחייב	תשריט
		אורי מילוסלבסקי	מאי 2007		15		מחייב	תקנון

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	04-6766732	0508-237676	04-6769991	כפר תבור	מועצה מקומית כפר תבור					

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	04-6766732	0508-237676	04-6769991	כפר תבור	מועצה מקומית כפר תבור					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6560521		04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עלית	מינהל מקרקעי ישראל					

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
milosarc@012.net.il	04-6920040	0522-222027	04-6972222	הפלמח 42 ת.ד. 140 צפת 13221	מילוסרביסקי אדריכלים בע"מ ח.פ. 510558950	7391	05831094	אורי מילוסרביסקי	אדריכל	אדריכל
rgm@rgm.co.il	04-6597307	0505-328261	04-6527636	הרימון 15 ת.ד. 2675 עפולה 18126	ר.ג.מ. יאאודזיה והנדסה בע"מ.	585	51148773	איתן גלבמן	מודד מוסמך	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- הקמת כפר נופש של 124 יחידות נופש ושירותים נלווים; בהתאם להנחיות משרד התיירות.
- ביטול סעיף 2 ו-4, בפרק ד' בתכנית ג/10154.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות הבנייה ל-20% מסה"כ השטח שייעודו נופש כפרי.
- הוספת שירותים נלווים לתיירות, כגון: ספא, מתקני ספורט, חדר אוכל, חניון, וכדומה.
- הקצאת שטח לצורך חניית הבאים למתקן.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				67.19	שטח התוכנית – דונם
		124	0	124	נופש כפרי – מספר יחידות אירוח
		8,628	4,088	4540	נופש כפרי (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101	מלונאות ונופש
		201	דרך מאושרת
		202	חניה

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 נופש כפרי****4.1.1 שימושים**

א.	יחידות אירוח
ב.	מרכז נופש וספורט (ספא)
ג.	מטבח, חדר אוכל
ד.	אולם כנסים
ה.	קיוסק לשרות הקהל
ו.	משרדי מנהלה
ז.	מגרשי משחקים וספורט
ח.	שטחים פתוחים למדשאות, גינות, חורשות וכיו"ב
ט.	מעבר תשתיות כגון חשמל, מים, טלפון, ביוב. מתקני תשתית ומתקנים תת קרקעים.

4.1.2 הוראות

א.	תנאים למתן היתרי בניה	יחידות האירוח והשטחים הציבוריים יתוכננו בהתאם לטבלת ההגבלות והשימושים ובהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות וכמוגדר בתמ"א 12. לא יינתנו היתרי בניה ולא יפותח שטח ללא אישור תכנית בנוי ע"י הועדה המקומית, המועצה המקומית ומשרד התיירות.
ב.	עיצוב אדריכלי	קירות חוץ יבוצעו בשילוב של אבן (טבעית או מלאכותית) עץ וזכוכית.
ג.	פיתוח סביבתי	בשטח תנטע צמחיה צפופה בעלת אופי טיפול אקסטנסיבי, אופי הצומח יהיה צמחית א"י, בשילוב עצי פרי נשירים.
ד.	הוראות חניה	החניה תהיה בשטח המגרש, בהתאם לנדרש בתקן.

4.2 דרכים**4.2.1 שימושים**

א.	מעבר כלי רכב והולכי רגל
ב.	מעבר תשתיות

4.2.2 הוראות

א.	כל ההוראות על פי תכנית ג/10154 המאושרת
----	--

4.3 חניון**4.3.1 שימושים**

א.	מעבר כלי רכב והולכי רגל
ב.	חניון לאורחי כפר הנופש
ג.	מעבר תשתיות

4.3.2 הוראות

א.	הוראות פיתוח בצידי החניון יעשה גינון אינטנסיבי.
----	---

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	צנדי	קדמי	קווי בגין (מטר)		מספר קומות			מספר יחידות אירוח	תכנית (%)	שטחי בניה (%)			גודל מגרש (דונם)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לקובעת	לכניסה מעל	מתחת לקובעת	לכניסה מעל	שטחי בניה			מתחת לקובעת	לכניסה מעל	עיקרי			
5	5	5	2	3	15	124	10%	20%	*	6%	14%	61.63	101	נופש כפרי	

* תותר העברת זכויות בניה, במסגרת מגבלת סה"כ זכויות בניה, ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, באישור הועדה המקומית.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2 פיתוח סביבתי

כל פיתוח הגובל בין שטח כלשהו ובין השטח הציבורי יפותח ע"י מבקש ההיתר, ויהיה בתחום השטח. יש לשאוף כי גובה מפלס הכניסה למבנה יהיה קרוב ככל האפשר למפלס הקרקע הקיים. תמיכות בתחום התכנית ידורגו בין האזור הגבוה במגרש לאזור הנמוך במגרש אופן שיקטין את גובה התמיכות.

לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא.

תותר בנית קירות תומכים או גדרות הפרדה בחזית המבנים לכיוון הכבישים וכן בין המגרשים. עם הגשת התכנית על היזם להגיש פרט אחיד לקירות אלו או לגדרות ההפרדה.

לא יותר לבנות קיר תומך בגובה מעל 2.5 מ'.

בגבולות החיצוניים תותר תמיכת מסלעות בלבד בשיפוע 1:2 למעט מגרשים הנמצאים בין שני כבישים.

לצורך עבודות הפיתוח יש להשתמש בחומרים נוספים ובלבד שאבן הבזלת תהווה מרכיב דומיננטי בפיתוח. מסלעות יבוצעו מסלעי בזלת.

בכל שטח התכנית יש להשתמש בצומח א"י בתוספת עצי פרי נשירים, בדגש על עצי שקד.

6.3 פיתוח תשתיות

חיבורי תשתית יהיו בתוך גומחות וישולבו בתוך הקירות התומכים באופן שלא יבלטו לחזית הרחוב. יותר מעבר קווי ביוב מאספים בחלק הנמוך של המגרשים הנמוכים מהכביש.

6.4 הוראות בנושא עתיקות

א. כל השטח המסומן בתשריט שבנדון הינו אתר עתיקות מוכרז כד"ן: 3343/0 "מסח, ח"י י"פ: 1091 ע"מ 1395 מיום: 18/05/1964 ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.5 תנאים למתן היתר בניה

- בכוחה של הוועדה יהיה להתיר שימושים בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים:
- אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית, המועצה המקומית ומשרד התיירות.
 - יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, ביוב טלפון וכדומה, באישור רשות הניקוז ולשביעות רצונן של הרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים, על חשבון היזם.
 - היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית רק לאחר תכנית ניקוז המאושרת ע"י רשות הניקוז.
 - קבלת היתר בניה תהא בהתאם לתנאי מנהלת הכנרת לנושא הביוב, בהתאם לתנאי המשרד לאיכות הסביבה ובאישור משרד הבריאות.
 - מפעיל אתר הנופש יהיה אחראי על אחזקתו על כל המשתמע מכך.
 - היזם יגדר את המתחם על חשבונו. סוג הגדר יתואם עם מהנדס המועצה.
 - תנאי למתן היתר בנייה, מכח תכנית זו, למבנים שמטרתם לשימוש תיירותי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובאישורם.

6.6 דרכים

עיצוב הרחוב יהיה בהתאם לחומרים המשמשים את עיצוב כפר הנופש כולו. בתחום הדרך תותר נטיעת צמחים נמוכה מ - 40 ס"מ או עצים, למניעת הסתר ראייה. לאורך הכבישים וכן באיי התנועה, ינטעו עצים בוגרים לצל.

כביש מס' 2 יעוצב כרחוב משולב.

לאורך קיר תומך כביש בצד מערב תינטע צמחיה צפופה להסתרת הקיר מכיוון כפר הנופש.

6.7 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החניה שנקבע בתקנות התכנון והבניה "תקנות מקומות חניה ה"תשמ"ג 1983".

6.8 הוראות בנושא חשמל

- תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- אישור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

מאתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	6.50 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
-	8.50 מ'	בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
-	20.00 מ'	בשטח בנוי בשטח פתוח
	35.00 מ'	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.9 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

- א. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעול: הועדה המקומית רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או ביוב ולאסור כל עבודה אחרת בשטח האמור חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתעול עצמם.
- ב. שמירה על הבריאות: יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- ג. ניקוז: הועדה המקומית רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, על הכנת תכניות ניקוז קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניה או סלילת דרך וכל עבודות פיתוח אחרות ואשר תאושר ע"י רשות הניקוז.
- ד. ביוב: כל בנין בשטח יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית לפי דרישת הועדה המקומית ובאישור מ.א.ס בהעדר אישור זה, לא ינתן אישור בניה, ואישור משרד הבריאות.
- ה. מים: הועדה המקומית תאשר תכנית פיתוח אספקת מים בתאום עם תכניות התשתית המקומית, ואישור משרד הבריאות.
- ו. תאום: בכל העניינים הנוגעים בפרק זה תתאם הועדה המקומית את פעילותה עם הרשות המקומית.

6.10 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י ממ"י. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוזכר לעיל, יופקעו ע"י חוק התכנון והבניה. הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש וההחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לצרכים בלבד – על פי תכנית זו לתקופה קצובה.

6.11 חלוקה ורישום

החלוקה היא על פי התשריט בתכנית המוצעת.

6.12 פיקוד העורף

מקלטים או חדרים אטומים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה בכל האיזורים, פרט למסלולי דרכים. מקלטים או חדרים אטומים שישולבו בשטח ציבורי יבוצעו כך שיוכלו לשמש כמתקן למשחקים וכל זאת כפוף לאישור הועדה המקומית ובהתאם לדרישות הג"א.

6.13 רישום זיקת הנאה

סעיף 2 א' 4, בפרק ד' בתכנית ג/10154 מבוטל: מפעיל אתר הנופש יהיה אחראי על אחזקתו, אולם לא יוקנו לתושבי כפר תבור זכויות מיוחדות לשימוש במתקנים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

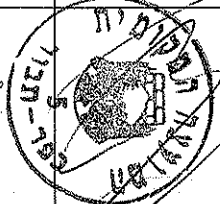
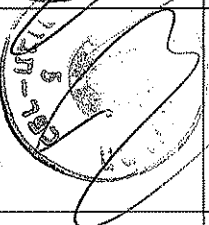

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימות בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30/10/07		מועצה מקומית כפר תבור			מגיש התכנית
30/11/07		מועצה מקומית כפר תבור			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
30/11/07		מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ ח.פ. 510558950	05831094	אורי מילוסלבסקי	עורך התכנית

אני, המוגדרת עקרונית לתכנית, בתאריך שבו תחיה מתאמת את רישון ההכרזת המוסמכות.

החתימה והיזם לצרכי הכינון בלבד, אין בה כדי להקמת כל זכות ליתום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח הנתמך עמנו הסכם מהאים האלה. היכן החתימה זו באה במקום הסכמת כל בעלי השטח הנכונ ו... רשות מוסמכת, לפי כל פורום רשמי.

לפי... הנתמך בזה כי... על ידינו הסכם... זמן בין... הברית או הודאה... הגליל הפרוטו צי... מיו הכותב על מיו הכותב כלשהו בשטח /או על כל זכות אחרת הקשורה ליו... הסכם האמור... כל זמן שהן ההימחנן צינתו אך ורק במקומות אלו. תכנית.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הירושלמי

9.12.07