

17.7.95

17.7.95

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תכנית מס' 8139

תכנית מתאר לשינוי יעוד השטח לשרותי דרך תירות ונופש

כפר גלעדי עין החולה

תקנון

המתכנן: אדריכל גדי רובנשטיין, "א.ב. תכנון", גליל עליון.

תאריך: 5/7/95

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 8139	
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה	
ביום 14.6.95 לאשר את התוכנית.	
יו"ר הועדה המחוזית	סמכיל לתכנון

8139	הודעה על אישור תכנית מס'
4377	פורסמה בלשון הכרומים מס'
1516	מיום 1.2.96

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל עליון

מספר קילומטר 459 (כביש 90)

מועצה איזורית: גליל עליון.

פרק א - התכנית

1. שם וחלות:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת לשינוי יעוד השטח לשרותי דרך תירות ונופש כפר גלעדי ותחול על השטח המותחם בקו כחול. תשריט התכנית הינו בלתי נפרד מתכנית זו.
2. שטח התוכנית:
89 דונם בתחום הקו הכחול בתשריט.
3. גושים וחלקים:
גוש 13499 חלקי חלקה מספר 1.
גוש 13651 חלקי חלקה מספר 29.
4. בעל הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל/כפר גלעדי.
5. המתכנן:
אדריכל גדי רובנשטיין א.ב. תכנון גליל עליון.
6. היוזמים:
כפר גלעדי.
7. מטרת התכנית:
א. תיחום שטח הפיתוח לשרותי דרך תירות ונופש, ע"י צומת נבי יושע.
ב. קביעת יעדים ואזורים.
ג. קביעת הוראות פיתוח.
8. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית ג/779 המופקדת.
9. ציוני דרך:
 1. גבול התכנית
 2. שטח שרותי דרך
 3. שטח פרטי פתוח
 4. שטח חניה ודרך מוצעת
 5. שטח תירות ונופש
 6. שטח גבעה אדום כחול/אדום
10. תכנית בינוי:
תכנית בינוי בק.מ. 1:1000 המפרטת את הדרכים, החניות, מיקום מבנים ושבילים, איזורי גינון ופיתוח ומהווה נספח לתכנית וחלק בלתי נפרד ממנה.

פרק ב' - תכליות ויעודי שטחים:

2. טבלת שטחים ואזורים, יעוד קרקע וזכויות בניה:

יעוד השטח	השטח כד'	% משטח התכנית	מס' קומות מעל מפלס הכניסה	גובה בניה מכס'	% שטח בניה למטרה עיקרית	שטחי שרות	קוי בניה			סה"כ שטח
							קיד'	אחר'	צדדי	
שירותי דרך	15	17.0	2	12 מ'	10% בכל קומה 20% בכל הקומות	10%	10	10	5	30% בכל הקומות
תירות ונופש	32	36.0	2	9 מ'	15% בכל קומה 30% בכל הקומות	5%	10	5	5	35% בכל הקומות

גובה בנין חורג יאושר בועדה המחוזית

1. רשימת התכליות:

א. שרותי דרך - השטח הצבוע בתשריט מטרתו העיקרית היא שרותי דרך. לפי תכנית זו ולפי תכנית הבינוי תותר בניה עבור התכליות ויותרו השימושים לישום מטה עיקרית זו. להלן השימושים והתכליות: שרותי הסעדה ומסחר עבור עוברי אורח, מבנים לאחסון ושירותים לנופשים בהתאם ליעודי השטח העיקריים, בנוסף לאמור בתקנות לגבי מבנים למטרת שרות תותר באזור זה התקנה מתקני גן ומשחק וחניוני יום.

ב. שטח פרטי פתוח - השטח הצבוע בתשריט כירוק מותחם כירוק כהה הינו שטח פרטי פתוח. בשטח זה לא תותר כל בניה מלבד סככות צל וספסלים עם פלגות ישיבה.

ג. שטח לחניה ודרך מוצעת - השטח הצבוע באדום בתשריט הינו שטח המיועד לחניה ודרך גישה המשמשת את התכנית כולה. מקומות החניה עפ"י תקן החניה המפורט בפרק ג'.

ד. שטח תירות ונופש - השטח הצבוע בתשריט כצבע צהוב מותחם חום מטרתו העיקרית היא תירות ונופש. לפי תוכנית זו ולפי תכנית בינוי תותר בניה עבור התכליות ויותרו השימושים לישום מטרה עיקרית זו להלן השימוש והתכליות: מבני נופש ותירות לפי הצרכים והדרישות של המתקן כולל מבני ציבור ושרות.

מבנים עבור איכסון כפופ לתכנית הבינוי וכן שרותי הסעדה ומסחר לנופשים באתר. מבני ספורט ונופש, בריכת שחיה ואגמי רחצה.

ה. מבנה לשימור - המבנה המסומן בתשריט בסימון "A1" הינו מבנה לשימור והוא על פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965 ("אתר לשימור") השימושים במבנה יתואמו עם המועצה לשימור אתרים.

פרק ג' - הוראות כלליות:

1. ניקוז:

המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול, שפועי קרקע, תעלות וצינורות ניקוז לשביעות רצונה של רשות הניקוז גליל עליון.

2. כיוב:

כל בנין בשטח התכנית המקבל הספקת מים יהיה מחובר למערכת הכיוב בהתאם לתכניות לשביעות רצון משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

3. מים:

לפי דרישות משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

4. אשפה:

יקבעו תחנות ריכוז אשפה בשטח התכנית, האשפה תאסף ע"י המועצה האיזורית גליל עליון.

5. חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עילים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

מטרם	2	מרת מתח נמוך
מטרם	5	מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
מטרם	8	מקו מתח עליון עד 110 ק"ו
מטרם	10	מקו מתח עליון עד 150 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מטרים מכבלים אלה.

6. מקלטים:

מיקום ובנית המקלטים על פי דרישות רשיות הג"א.

7. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו כחוק וירשמו עפ"י סעיף 26 א' לחוק.

8. חניות ודרכים:

א. הדרך המופיעה בתשריט מותנת באישור הצומת ע"י מע"צ.

ב. מקומות החניה בתחום התכנית ע"פ תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה-תשמ"ג, 1983.

9. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה על פי החוק, ובהתאם לתכנית הרישוי.

10. התחברות לאתר:

א. לא תהיה נגישות לדרך מספר 90 מהקרקע הגובלת בתכנית.

- ב. החכור לשטח התכנית יהיה מדרך רשות החולה והמפעלים במרחק של-
כ- 150 מטר מציד המיסעה של דרך 90 (ק"מ 458). כאשר תיסלל דרך
90 כדו מסלולית, החכור הנ"ל ינותק ושטח התכנית יחובר לדרך החוצה
את עמק החולה.
ג. כל התחברויות ודרכי גישה יהיו במסגרת הפרויקט ועל חשבוננו.

11. חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מבצע התכנית:

חתימת יוזם התכנית:

א.ב. תכנון
חברה קונסולטאנט לאדריכלות
יעוץ מהנדסה בע"מ
שלוחת גליל עליון

חתימת המתכנן: