

2086535-1

1

תכנית מס' ג/6772

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/6772

שם תוכנית: תכנית מפורטת ליעוד שטח למרכז מבקרים

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף

<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>6772/ג</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>2.9.97</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנצל מינהל התכנון יציר הועדה המחוזית</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>6772/ג</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>785</u> מיום</p>	
--	--

28-06-2018

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו אושרה לתוקף ב 02.09.1992 אך לא פורסמה ברשומות .
התכנית נערכה בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 27/05/2015 , שהתנתה את קבלת ההחלטה הסופית בתכנית , בעריכתה מחדש על רקע מפה מצבית חדשה , תוך התייחסות למצב התכנוני החדש בשטח, וכן בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכניות מפורטות בישיבתה מס' 2018006 מיום 28/03/2018 , וכן בישיבתה מס' 2018009 מיום 23/05/2018 .
התכנית מוגשת על רקע מפה מצבית חדשה ועל בסיס המצב התכנוני המאושר נכון להיום .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

ייעוד שטח למרכז מבקרים בכפר כמא

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

ג/6772

מספר התוכנית

125.505 ז'

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

30/05/2018

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

קואורדינטה X 238949
קואורדינטה Y 736468

1.5.2 תיאור מקום צמוד למבצר שוק אלחיאן – על כביש 65.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.מ. כפר כמא

התייחסות לתחום הרשות

נפה כנרת
יישוב כפר כמא

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה ל"ר
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15336	מוסדר	חלק מהגוש	2,59,60,61,65,69	1,3,5,62,63
15341	מוסדר	חלק מהגוש	29	1,3-4,30,41,47-48,54

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

הגליל התחתון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	מרקם שמור משולב בתשריט המרקמים . רגישות נופית סביבתית גבוהה בתשריט הנחיות סביבתיות.	כפיפות	תמ"א 35
16/08/2007	5704	רגישות ב'	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
30/07/2007	5696	חקלאי, נוף כפרי פתוח בתשריט המרקמים . שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר בתשריט הנחיות סביבתיות.	כפיפות	תמ"מ 2/9
18/02/2006	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ב	כפיפות	תמא / 37 / ב
18/05/2005	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג' 11335	• כפיפות	ג' 11335
12/03/2014	6769	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג' 21080	כפיפות	ג' 21080

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	21	לי"ר	17/07/2017	עבד שעבאן	ועדה מחוזית	
תשריט מצב מאושר	רקע	1:1250	לי"ר	1	20/05/2016	עבד שעבאן	ועדה מחוזית	
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	לי"ר	1	17/07/2017	עבד שעבאן	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1:1250	לי"ר	1	15/07/2017	עבד שעבאן	ועדה מחוזית	
נספח-נופי סביבתי	מנחה	לי"ר	14	לי"ר	28/06/2017	נטע שמר		
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:1250	2	1	12/07/2017	נטע שמר + עבד שעבאן		

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ.מ. כפר כמא	לי"ר	כפר כמא	04-6760775		04-6769595		

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ.מ. כפר כמא	לי"ר	כפר כמא	04-6760775		04-6769595	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רמ"י	לי"ר	רח' חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	04-6558211	לי"ר	04-6560521	
• בעלים	לי"ר	בעלים פרטיים	לי"ר		לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
abedsh@barak.net.il	04-6411598	050-5364345	04-6519506	ת.ד. 640 טורעאן 16950	לי"ר	לי"ר	33449	055227102	עבד שעבאן	אדריכל	עורך ראשי
anana1962@gmail.com	04-6084621	052-5600345	04-6084621	ת.ד. 2139 נצרת עילית	לי"ר	לי"ר	782		ענאן עבד אלראזק	מהנדס ומודד מוסמך	מודד
neta@neta-shemer.co.il	04-6620699	052-5344878	04-6620699	ת.ד. 343 כפר תבור 15241	לי"ר	לי"ר	לי"ר		נטע שמר	אדריכל נוף	יועץ נוף

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.
כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יעוד שטח למרכז מבקרים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. יעוד שטח למרכז מבקרים
- ב. קביעת שטחים עבור דרך גישה מהשטח המיועד למרכז מבקרים לכביש כפר תבור צומת גולני.
- ג. קביעת לוח תכליות מותרות לכל אחד משימושי הקרקע המוצעים בתכנית.
- ד. קביעת הוראות בניה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ה. קביעת הוראות בדבר שימור, שיפוץ וניצול כל הבארות בשטח התכנית.
- ו. קביעת שלבים לביצוע התכנית תוך שמירת זכות המועצה המקומית להקמת כל מבנה בנפרד.

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים -				תאי שטח	יעוד
				100	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
				1005,1006	מרכז מבקרים
				1000	דרך מוצעת
				20,21	דרך מאושרת
			שטח עתיקות	1004	שטח ציבורי פתוח
			שטח עתיקות	59-61	באר עתיקה
			שטח עתיקות אתר היסטורי	1008	שטח עתיקות

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח
בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
13.73%	17,235	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	←	61.67%	77,401	אזור חקלאי
0.72%	901	שטח ציבורי פתוח		13.73%	17,235	חקלאי מיוחד
0.17%	210	באר עתיקה				
7.48%	9,383	דרך מאושרת		7.48%	9,383	דרך מאושרת
5.66%	7,103	דרך מוצעת		-	-	דרך מוצעת
58.31%	73,187	מרכז מבקרים		3.19%	4,000	מרכז מבקרים
13.93%	17,486	שטח עתיקות		13.93%	17,486	שטח עתיקות
100%	125,505	סה"כ		100%	125,505	סה"כ

4. ייעודי קרקע ושימושים

* הוועדה המקומית תאשר בקשות להיתרי בניה בכל אזור מהאזורים כמסומן בתשריט בהתאם לרשימת התכליות כדלכמן :

4.1	מרכז מבקרים
4.1.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> • מסעדה ופונדק דרכים . • מרכז רכיבה על סוסים . • מרכז לתצוגה ומכירה של אומנות צירקסית : אריגה , קדרות , גרפיקה ואומנות הבישול . • מוזיאון הכולל מרכז להווי והמסורת הצירקסית . • רחבות חניה .
4.2	שטח לעתיקות .
4.2.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> • מבנים עתיקים . • חפירות ארכיאולוגיות . • גנים ציבוריים , חורשות ושדרות לרבות גן לאומי . • מבנים שתכליתם קשורה לשימור ושיפוץ המבנים העתיקים . • רחבות ושבילים להולכי רגל .
4.3	באר עתיקה .
4.3.1	שימושים
	מבנים לשימור שיפוץ וניצול הבאר
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	תשמשנה למעבר כלי רכב ו הולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון וחניה.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	תשמשנה למעבר כלי רכב ו הולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון וחניה.

4.6	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.6.1	שימושים
	בהתאם לתכניות החלות על השטח.

4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	גנים ציבוריים, חורשות ושדרות לרבות גן לאומי, מתקנים לנופש, מרגוע, נוי, ספורט לרבות המבנים הקשורים אליהם. בתי שימוש ציבוריים. מבנים שתכליתם קשורה בשטחים ציבוריים פתוחים, רחבות ושבילים להולכי רגל. מקלטים ציבוריים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע




יעוד	תאי שטח	שטח מגרש	שטח בניה	מס' קומות מירבי	הערות
מרכז מבקרים	1005	2,041 מ"ר	סה"כ 30% בשתי קומות + 15% במרתף	מרתף + 2	הבניה עפ"י תכנית הבינוי .
מרכז מבקרים	1006	71,146 מ"ר	סה"כ 30% בשתי קומות + 15% במרתף	מרתף + 2	הבניה עפ"י תכנית הבינוי .

6. הוראות נוספות

הוראות בניה	6.1
<p>תנאי למתן היתר בניה אשר תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית . סטייה לא עקרונית מהוראות הבינוי תותר אך ורק באישור תכנית בינוי חדשה ע"י הוועדה המקומית . כסטייה לא עקרונית ייחשבו שינויים שאינם פוגעים בחזות הארכיטקטונית ובאופי הבינוי הכולל וכן שינויים שאין בהם תוספת שטחי בניה . לא תותר הקמת מבני עזר וכו' ... תיאסר כל עבודה באזור עתיקות , אלא בתיאום ובאישור רשות העתיקות .</p>	6.1.1
חניה	6.2
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר .</p>	6.2.1
תשתית ופיתוח	6.3
<p>א. לא יוצא היתר בניה לפני שתאושר ע"י הוועדה המקומית תכנית תשתית ופיתוח לכל שטח התכנית . תכנית זו תכלול הוראות בדבר שימור שיפוץ ושיקום כל הבאות העתיקות אשר נמצאות בשטח התכנית , סלילת הדרכים , העברת מערכות אספקה וסילוק לרבות : מים , ביוב וניקוז , חשמל וטלפון , וכן תכלול תכנית פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה , שתילה ונטיעה , התקנת ריהוט רחוב וכל פרט אחר ככל שיידרש ע"י הוועדה המקומית .</p> <p>ב. מערכת החשמל ואספקת החשמל לכל המבנים תבוצע באמצעות חיבורים תת קרקעיים ובהתאם להנחיות חב' החשמל . אולם תותר הצבתם של עמודי תאורה למדרכה וכביש . לא תיבנה שום בניה על קו או מתקן חשמל כל שהוא . מרחקי הבטיחות מקווי חשמל ישמרו בהתאם להנחיות חברת חשמל .</p> <p>ג. מערכות אספקת המים לכל המבנים תבוצע באמצעות חיבורים תת קרקעיים ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית לתכנון ובניה . לא תיבנה שום בניה על קו מים .</p> <p>ד. מערכת הביוב תחובר למערכת הביוב המקומית בהתאם להנחיות הוועדה המקומית לתכנון ובניה . לא תיבנה שום בניה על קווי ביוב או מתקן ביוב . קווי הביוב יהיו חופשיים מכל מכשול על מנת לאפשר טיפול ואחזקה סדירים .</p> <p>ה. מערכת הניקוז תחובר למערכת הניקוז המקומית בהתאם להנחיות הוועדה המקומית לתכנון ובניה .</p> <p>ו. חיבור מערכת הכבישים הפנימית עם מערכת הדרכים הארצית תהיה בתיאום ובאישור מע"צ . כל הוצאות החיבור יהיו על חשבון המועצה המקומית כפר קמא . החיבור יעשה על ידי המועצה המקומית כפר קמא ובפיקוח מע"צ .</p>	6.3.1

6.4	פינוי אשפה
6.4.1	פינוי האשפה יעשה ע"י מכליות 2,000 ליטר אשר ימוקמו בהתאם לתכנית הפיתוח. יש להבטיח גישה חופשית של רכב פינוי אשפה אל המכליות.
6.5	שלבי ביצוע התכנית
6.5.1	א. הועדה המקומית תהא רשאית לקבוע שלבי ביצוע ולהתנות הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית על מנת להבטיח ביצוע הוראותיה וביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות, הן בשטחים הפרטיים וכן בשטחים הציבוריים.
6.6	הפקעות ורישום השטחים הציבוריים.
6.6.1	השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית כפר קמא עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 או ירשמו ע"ש המועצה המקומית בדרך אחרת.
6.7	שמירה על עצים בוגרים
6.7.1	על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ / קבוצת עצים לעקירה או להעתקה או לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.
6.8	עתיקות
6.8.1	א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978.
6.9	הנחיות מיוחדות
	בתחום הסקירה של מערכת הולכת הגז הטבעי מתוקף תמ"א/37/ב ו-ג/21080, תכנון והיתרי בניה וביצוע כל עבודה יהיו בתיאום עם חבי נתיבי הגז הטבעי ורשות הגז הטבעי

7. חתימות

<p>תאריך: 20/6/02</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: מ.מ. כפר כמא</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 18/06/18</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: עבד שעבאן</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 20/6/02</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: מ.מ. כפר כמא</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>