

2000254029-1

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - יהוד/ג' 21285
תכנית מס' 21285/ג'
2.0 -12- 2015
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
ת ק ב ל

מבא"ת 2006

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21285

שם תוכנית: אירוח כפרי ותיירות טירת צבי

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: עמק המעינות
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 21285</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 10.8.15 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה ללא אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 21285 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

קיבוץ טירת צבי מתכוון להקים מיתחם לתיירות הכולל אירוח כפרי ותיירות. המיתחם המיועד לציבור הדתי, יארח משפחות וקבוצות, יהיה בתוך הישוב וישען על תשתיות הישוב הקיימות כגון: בית כנסת ושירותי דת נוספים, חדר אוכל, מכבסה וכד'. במיתחם יתוכננו חדרי אירוח בשטח לאירוח כפרי ופעילויות בטבע כולל לינה בשטח ביעוד תיירות עם הנחיות מיוחדות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפרסם
ברשומות

ארוח כפרי ותיירות טירת צבי

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

21285/ג

מספר התוכנית

61.531 ד'

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה מס' 2

מספר מהדורה בשלב

נובמבר 2015

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לייר

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תוכנית שממנה ניתן להוציא 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 עמק המעינות

קואורדינטה X 703,150
קואורדינטה Y 249,900

1.5.2 תיאור מקום בשטח הציבורי של קיבוץ טירת צבי

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עמק המעינות

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית

יורסם ברשומות

צפת טירת צבי
לא רלבנטי
לא רלבנטי
לא רלבנטי

נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23065	מוסדר	חלק		5,13
23066	מוסדר	חלק		5,8-12,13

1.5.6 גושים ישנים 20352-20354, 23059

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות- לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית- לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	תואם ליעוד התמא- מירקס כפרי ורגישות נופית סביבתית גבוהה.	י.פ. 5704	16/8/07
תמא 38	כפיפות	תואם לדרישות התמ"א	י.פ. 6430	4/4/05
תמא 34	כפיפות	תואם לדרישות התמא	י.פ. 5206	15/7/03
תמא 4/ב/34	כפיפות	אזור ב' פגיעות מי תהום בינונית.	י.פ. 5704	16/8/07
תמא 5/ב/34	כפיפות	קו מים באיכות מי שתיה מאושר.	י.פ. 5998	14.9.09
תמא 12 תיקון 1	כפיפות	תואם לדרישות התמ"א לארוח עם הנחיות מיחדות	י.פ. 6137	21/9/10
תמ"מ 2/9	כפיפות	תואם ליעוד התמ"מ-ישוב כפרי קהילתי שטח ללא הגבלות סביבתיות.	י.פ. 5696	30/7/07
15037/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. יתר ההוראות ממשיכות לחול.	י.פ. 5534	30/5/06

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אדרי דגן מושלי אדר לאיתה לוטן	ינואר 2015	-	27		מחייב	חוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אדרי דגן מושלי אדר לאיתה לוטן	נובמבר 2014	1	-	1:1,250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ו.מחוזית	אדרי דגן מושלי אדר לאיתה לוטן	אוקטובר 2014	1	-	1:1,250	מנחה	תוכנית בנינו
	ו.מחוזית	אינג' מיכה בן חורין	יולי 2014	1	5	1:1,250	מנחה	נספח מים וביוב

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים ההוראות על 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

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	סוג
	04-6586336	לא	04-6078702	ד.ג. עמק המעינות 10815	57000252	קיבוץ טירת צבי			פרטי
		רלבנטי			7				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג
	04-6586336	לא רלבנטי	04-6078702	ד.ג. עמק המעינות 10815	57000252	קיבוץ טירת צבי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	חוכר
		לא רלבנטי		ד.ג. עמק המעינות	לא רלבנטי	עמק המעינות	לא רלבנטי	לא רלבנטי	בעלות רשות מקומית
		לא רלבנטי	04-6508503	קרית הממשלה נצרת	לא רלבנטי	ממיי-נצרת	לא רלבנטי	לא רלבנטי	בעלות מדינה

משרד התכנון והבנייה
מינהל מרחב וסביבה
תל אביב-יפו

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
leita@mochly-eldar.com	03-6488794		03-5614891	רח מנחם בגין 114 תל אביב	540236	מושלי-אלדר אדריכלים	36199	דגן מושלי לאיתה לוטן	אדריכל
	04-6785643		04-6782595	מצבה נטומה-גליל תחתון 15295			697	מתי חן בר ציון	מודד

תכנית מס'

מבא"ות 2006

-	04-6480311	-	04-6078875	קיבוץ טירת צבי	-	טירת צבי	-	מכה בן חורין	מהנדס	מהנדס
---	------------	---	------------	----------------	---	----------	---	--------------	-------	-------

22/11/2015

עמוד 8 מתוך 28

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.

מונח	הגדרת מונח

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.

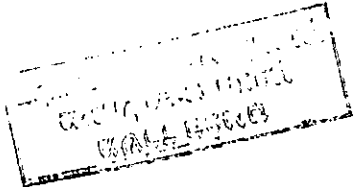
2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הקמת מתחם לאירוח כפרי ואיזור תיירות לאירוח לינה בטבע- בקיבוץ טירת צבי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ביעודי קרקע מיעודים : מבני משק, תעסוקה ופרטי פתוח אקסטנסיבי ליעוד קרקע תיירות עם הנחיות מיחדות
2. שינוי ביעודי קרקע מ: מבני ציבור ליעוד קרקע ארוח כפרי.
3. קביעת זכויות בניה ליעודים : תיירות עם הנחיות מיחדות ואירוח כפרי.
4. מתן הוראות בניה.
5. מתן הוראות בינוי ופיתוח.
6. עדכון יעודי קרקע על פי המבא"ת.
7. הוספת זכויות בניה למבני ציבור.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 61.531 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי למצב המאושר (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי	
	מפורט	מתארי				ת"ר	כפרי
1617.7 = 35% X 4622 מ"ר	0		1617.7-	1617.7	מ"ר		תעסוקה
בתבע מאושרת ג/15037 מבני ציבור + מרכז חינוך 1721.4+6068.5=7789.9 מוצע מבני ציבור + מבני ציבור עם הנחיות מיוחדות 6045.3+1679.2=7724.5	7724.5		65.4-	7789.9	מ"ר		מבנים ומוסדות ציבור
100 מ"ר ביעוד תיירות עם הנחיות מיוחדות ו-100 מ"ר ביעוד ארוח כפרי.	200+		200+		מ"ר		מסחר
	2446.8		2446.8+	-	מ"ר		ת"ר
	54		54+	-	יחידות ארוח		ארוח כפרי

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד מבנים ומסדות ציבור	תאי שטח	תאי שטח כפומים		עתיקות	תא שטח	עצום מוגנים
		קו מים באיכות מי שתייה	קו מים באיכות מי שתייה			
1				1,2,10,45,30,31 40-42,50,51,		
2						
10						
45					45	
30-31						
40-42						41,42
50-51						

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

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אירוח כפרי
4.1.1	שימושים
א.	השטח מיועד לכפר נופש ל- 54 חדרי אירוח למשפחות ולארוח קבוצות כולל כל המבנים הדרושים לקיום הפעילות לרבות סככות צל, מחסנים, משרד קבלה, סדנאות חוגים ופנאי, חנות מזכרות ומזנון, מתקני תשתית הדרושים לקיום הפעילויות, רחבות, שבילים, חניות ודרכי גישה.
4.1.2	הוראות
א.	<p>עיצוב אדריכלי – המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך עלפי תקנות משרד התיירות החלות או שתחולנה מעת לעת ויהיו בעלי גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם.</p> <p>תותר בניית מצללה מבטון ואבן בנוסף לחומרים הקלים שהוגדרו בתקנות לתכנון ובניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 2) השתס"ב-2002. תותר בליטה של המצללה עד 40% מקו בנין אל תוך המרווח (3.0 מ') שיפועי הגגות לא יעלו על 50%.</p> <p>נגגות שטוחים תותר הקמת פרגולה ומדרגות לגג.</p> <p>מרחק בין בנייני מגורים לא יפחת מ-5 מ'.</p>
ב.	הוראות בניוי – הוצאת היתר בניה למבנה חדש באזור זה יחייב תכנון שבילים דרכים חניות מתקני תשתית וניקוזים – באישור מהנדס הועדה המקומית.
ג.	הוראות פיתוח-הפרשי גובה בין מפלסי הקרקע יבוצעו ע"י קירות בגמר טיח או אבן מקומית.
ד.	הוראות בהתאם לתמ"א 1/12 1. על האיכסון המלונאי לעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים.

4.2	שם ייעוד: תיירות עם הנחיות מיחדות
4.2.1	שימושים
א.	השטח מיועד לאירוח ולינה בטבע בשלושה מבנים קיימים שה"כ 200 מיטות. למשפחות וקבוצות כולל כל המבנים הדרושים לקיום הפעילות כגון לינה אכילה ובילוי בטבע לרבות סככות צל, אוהלים, מחסנים, משרד קבלה, חנות מזכרות ומזנון, מתקני תשתית הדרושים לקיום הפעילויות, וחניון קמפינג בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג של משרד התיירות. כמו כן ולרחבות, שבילים, חניות ודרכי גישה.
4.2.2	הוראות מיחדות
א.	הבינוי והבניה בשטח זה יהיה באוריינטציה "ירוקה". יעשה שימוש באנרגיות מתחדשות ככל שניתן יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים להצללה לנוחות טרמית ולנוי.
ב.	הוראות בניוי – הוצאת היתר בניה למבנה חדש באזור זה יחייב תכנון שבילים דרכים חניות מתקני תשתית וניקוזים – באישור מהנדס הועדה המקומית
ג.	הוראות פיתוח-הפרשי גובה בין מפלסי הקרקע יבוצעו ע"י קירות בגמר טיח או אבן מקומית.
ד.	בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה – יש לשמור על מרחק הפרדה של 50 מ' מגבול המגרש המיועד לתעשייה.

4.3	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
א.	בהתאם לתוכנית 15037/ג המאושרת. באזור תותר הקמת מבנים לצרכי הציבור לרבות: א. בניי מנהל, מבנים קהילתיים. ב. מוסדות בריאות, דת, מוסדות חינוך כולל בייס אזורי, תרבות לקהילה. ג. בנינים לשירותי רווחה. ד. שטחים פתוחים. ה. מקלטים ציבוריים. ו. דרכי גישה, דרכי שרות וחניה. ז. מתקני תשתיות ותקשורת.
4.3.2	הוראות
א.	בהתאם לתוכנית 15037/ג המאושרת. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בנינוי לכל המתחם לאישור הועדה המקומית.
ב.	הנחיות מיוחדות – בהתאם להוראות ביעוד מרכז חינוך בתוכנית 15037/ג המאושרת

4.4	שם ייעוד: דרך מאושרת/דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
ב.	בהתאם לתוכנית 15037/ג המאושרת. הגדרות: <ul style="list-style-type: none"> • דרך – כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתיות, ביתני שמירה, ריהוט רחוב פיתוח גנני. • דרך משולבת – רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה על עדכונים מעת לעת. • דרך מעבר – תשמש למעבר תשתיות ומעבר לרכב אל המגרשים הגובלים בה. • דרך חירום – דרך פנימית המשמשת לצרכי בטחון. <p>א. שטחי הדרכים והדרכים המשולבות ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, רוכבי אופניים ומעבר תשתיות וניקוז מי גשם. בשטחי דרכי הגישה תותר הקמת מתקני תשתיות ביתן שמירה ומתקני דרך כמוגדר מסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.</p>
4.4.2	הוראות
ג.	בהתאם לתוכנית 15037/ג המאושרת. א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך ביתני שמירה קווי חשמל, ניקוז תיעול, מי, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכול באישור מהנדס הועדה המקומית, מהנדס המועצה האזורית והרשויות האחראיות. ב. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

שם ייעוד: שטח פרטי פתוח	4.5
שימושים	4.5.1
שטח פתוח המיועד לחורשות ונטיעות בשטח זה לא תותר בניה למעט חניות דרכים ומעברי תשתית עיליים ותת קרקעיים.	ג.
הוראות	4.5.2
בשטח זה לא תותר בניה למעט חניות דרכים ומעברי תשתית עיליים ותת קרקעיים.	ד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יחידות אירוח	אחוזי בניה כוללים כולל מ"ר (%)	שטחי בניה אחוים/מטרים				גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי					קדמי	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
								שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
5	5	5	5	25%	54	25%	-	5%	20%	1000	10	אירוח כפרי (3)		
5	5	5	5	25%	-	25%	-	5%	20%	1000	45	המרות עם מיוחדות (3)		
3	3	3	5	50%	-	50%	-	5%	45%	1000	1	מבנים ומסודות ציבוריים		
5	5	5	3/5	45%	-	45%	-	5%	40%	1000	2	מבנים ומסודות ציבור עם תמורות (2)		

(1) 12 מי על פי מצב קיים. בבניה חדשה גובה המבנה עד 6.0 מ'.
 (2) עפ"י יעוד מרכז הלינד בתוכנית ג/15037 המאושרת
 (3) בנוסף לזכויות שבטבלה ביעוד ארוח כפרי ויעוד תיירות עם תמורות מיוחדות יוקצו : 100מ"ר למסחר ביעוד אירוח כפרי ו-100 מ"ר למסחר ביעוד תיירות עם תמורות מיוחדות

6. הוראות נוספות**6.1 ביוב ניקוז מים וסידורי תברואה**

- א. מים :
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ג. ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המסמכים לכך.
- ד. אשפה
סידורי סילוק האשפה 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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
1 מ'	ארון רשת
3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.3 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו או מבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חדר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכנון כוללות לבנין, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. הנחיות משרד הבריאות
- א. מתן היתרי בניה יהיה לאחר בדיקת מצבם הפיזי של קוי הבנין מסוג א"צ הקיימים בישוב, בהתאם לתוצאות הבדיקות יוחלט בתיאום עם משרד הבריאות כיצד לטפל בקוים.
- ב. קוים בהם ימצאו כשלים חמורים יוחלפו באופן מידי.
3. תנאים על פי משרד התיירות
- תנאי למתן היתר בניה התאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התכנון והבניה.

6.5 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.6 חניה

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

6.7 הוראות בניה למקלטים

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

6.8 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

6.10 הוראות בנושא עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3603/0 "טירת צבי" י"פ: 1091 עמ" 1422 מיום: 18/05/1964; 23793/0 "טירת צבי" (מערב) י"פ: 4539 עמ" 4340 מיום: 03/07/1997; 23794/0 "טירת צבי" (דרום) י"פ: 4539 עמ" 4340 מיום: 03/07/1997; 3602/0: "מנורה, תל" י"פ: 2279 עמ" 475 מיום: 17/12/1976: הינו/נס אתר /י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

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

3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 (חוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, 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.

6.11 חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה

היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.12 הוראות בנושא מרחקי הפרדה על פי המשרד להגנת הסביבה

1. יש לשמור על מרחק הפרדה של 50 מ' מגבול מגרש התעשייה למבני הארוח הכפרי.
2. במידה ויגדלו בעלי חיים בשטח מבני המשק הגובל לארוח הכפרי יש לשמור על הנחיות משרד הבריאות ומשרד החקלאות בנושא גדול בעלי חיים בקרבת אזור מגורים.

6.13 פינוי פסולת עפר ובניה

התר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.14 הוראות בנושא קוי מים לפי תמ"א 5/ב/34

1. תישמר רצועת הפרדה של 50 מ' מכל צד של קו מים באיכות מי שתיה.
2. אסורה בניה מעל קווי מים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או, לבצע חפירה ברצועת הפרדה. יש לתאם עם חברת "מקורות" סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים כתנאי למתן היתר בניה.

6.15 הוראות בנושא עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס 45.
- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.16 פתוח תשתיות

בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות

¹ או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"
עמוד 20 מתוך 28

בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות

6.17 מבנים להריסה

מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. הוועד המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6.18 שימור מי נגר (תמ"א 4/ב/34)

השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו כך שתובטח קליטה השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי תלחול ישירים או מתקני החדרה. בדרכים ובחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.19 מרחקי הפרדה לתחנות דלק פנימיות על פי תמ"א 18

יש לשמור על מרחקי הפרדה מתחנות דלק פנימיות על פי תמ"א 18.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלבנטי.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו 20 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

<p>טובת - צבי קבוצת פועלים להתיישבות שתופית בע"מ</p>		<p>שם: קיבוץ טירת צבי</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 8.12.15</p>	<p>מספר תאגיד: 570002524</p>	<p>שם דגן מושלי-אדר' לאיתה לוסן-אדר'</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מושלי-אדר' לאיתה לוסן-אדר'</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>תאגיד: מושלי אלדר אדריכלים</p>	<p>תאריך:</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מינהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>תאגיד:</p>	<p>תאריך:</p>
<p>תאריך: 8.12.15</p>	<p>מספר תאגיד: 570002524</p>	<p>שם: קיבוץ טירת צבי קבוצת פועלים להתיישבות שתופית בע"מ</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מועצה אזורית עמק המעינות</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>תאגיד:</p>	<p>תאריך:</p>

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		X
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		X
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		X
		- שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		- שמירת מקומות קדושים		
		- בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		X
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בבדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		X
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		X
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		X
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		X
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	X	
	1.1	שם התוכנית	X	
		מחוז	X	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	X	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	X	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 לתסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
X		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
X		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
X		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
X		יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽²⁾
X		קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
X		קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
X		קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
X		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾ .	4.1	
X		קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
X		קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
X		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
X		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט, רוטות וכדומה)		
X		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
X		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
X		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
X		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
X		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	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.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

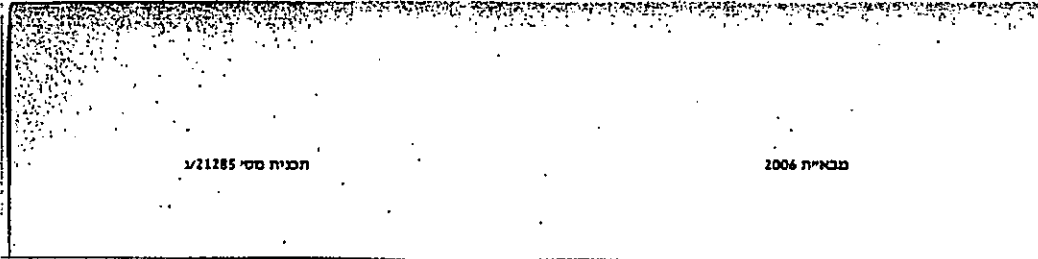
ערר על התוכנית – לא רלוונטי

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

- אני החתום מטה **דגן מושלי** מס' תעודת זהות **054158005**, מצהיר בזאת כדלקמן:
1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21285 ששמה **אירוח כפרי ותיירות טירת צבי** (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית **בתחום האדריכלות מספר רשיון 36199**.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו
 4. מהנדס מיכה בן חורין יועץ מים וביוב
הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
 5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 6. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
 6. אני מצהיר כי השם **דלעיל הוא שמי**, החתימה **דלמטה היא חתימתי**, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

דגן מושלי
אדריכל

חתימת המצהיר



תכנית מסי 21285/ג

מבא"ת 2006

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני התחום מטה מהנדס מיכה צ'ן חורין מספר זהות 09205345 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי 21285/ג ששמה אירוח במרי והיירות טירת צבי (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת מים וביוב ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (המף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 21538 או לחלופין (אם את המיותר):
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנשאים מים ביוב בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לתוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושחשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מ. צ'ן חורין
28.10.2014
 חתימת המצהיר
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/21285

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 4.1.10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה


697
מספר רשיון

מתניה חן-ציון

מודד מוסמך מ.ר. 697
פ"ב מדדות והנדסה בע"מ
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 4.1.15 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

697
מספר רשיון

מתניה חן-ציון

מודד מוסמך מ.ר. 697
פ"ב מדדות והנדסה בע"מ
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

