

אשרת 11.3

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

תכנית מפורטת מס' ג/ 12191

שינוי לתכנית מפורטת מס' מש"צ 79

ולתכנית מפורטת מס' ג/ 8718

משטחי גולף- כפר היטים

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 12191/ג  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 6.07.77 לאשר את התכנית.  
 מנהל ת. ה. י. ארנון  
 מנהל ת. ה. י. ארנון  
 מנהל ת. ה. י. ארנון

הודעת על אישור תכנית מס' 12191/ג  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5164  
 מיום 13.3.77

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

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית משטח גולף כפר חיטים מס' ג/ 12191 שינוי לתוכנית מפורטת מס' מש"צ 79 ולתכנית מפורטת ג/ 8718.

### 1.2 מקום התכנית

הקרקע עליה חלה התכנית נמצאת בשטחי המשבצת של כפר חיטים, בתחום מועצה אזורית גליל תחתון.

15504	15503	15502	15501	15500	גושים
✓	✓3		✓2		חלקות
4,19,9,1	✓1,2	✓1	✓1	✓12	חלק מחלקה

### 1.3 שטח התכנית

1,571.94 דונם. מדוד גרפית.

### 1.4 בעלי עניין:

#### בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580 נצרת עילית

#### יזם התוכנית

א. ועדה מקומית גליל תחתון ד.ג. גליל תחתון, 14101

טל : 04 - 6558211 - 04 , פקס : 04 - 6560521

ב. מושב כפר חיטים

טל : 04 - 6793049 - 04 , פקס : 04 - 6793051

#### מגיש התכנית

מושב כפר חיטים

טל : 04 - 6793049 - 04 , פקס : 04 - 6793051

#### עורך התכנית

'יהודה פייגין - אדריכלים, מס' רשיון 07199

מעלה הצופים 19, רמת גן טל. 03-6738478 פקס. 03-6738476

### 1.5 יחס לתכניות אחרות

תמ"א 31 - התוכנית תואמת.

תכניות מתאר ארציות אחרות: התוכנית תואמת.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת.

תמ"א 13 - התכנית קבלה הקלה מתמ"א 13 בישיבת הולנת"ע מתאריך 30.07.02-

אשר הוספת התכליות "מרחבי ירק לנופש ומשחקים" מתוך קבוצת שימוש 10 - שטחים פתוחים לתכליות הכלולות בקב' שימוש חקלאות בגבולות התכנית.

תכניות מפורטות: התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות בתוקף מס'

מש"צ 79 ג/8718. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של

תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

התכנית גובלת בגן לאומי ארבל - תמא 8 ו-ג/7802 בתוקף.

### 1.6 מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:5000 - מסמך מחייב.

כל אחד ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
9/2000	הכנה
22/04/01	עדכון 1
18/11/01	עדכון 2
14/02/02	עדכון 3
24/04/02	עדכון 4

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

**1.9 באור סימני התשריט בתחום הקו הכחול**

אזור חקלאי	שטח לבן עם פסים אלכסוניים בירוק -
אזור משטחי גולף	שטח ירוק בהיר -
שצ"פ	שטח ירוק בהיר תחום במסגרת חומה -
שפ"פ	שטח ירוק בהיר -
דרך קיימת / מאושרת	שטח חום -
דרך חדשה / מוצעת	שטח אדום -
אתר עתיקות	קו שחור מקווקו -
גבול תכנית	קו כחול -
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקווקו -
גבול גוש	קו שחור עם משולשים -
גבול חלקה	קו חום דק
מס' חלקה	מס' בתוך עיגול -
רוזטה	× בתוך עיגול למעלה מס דרך בצד קווי בנין ולמטה רוחב הדרך
גבול תמ"א 13	קו סגול מקווקו

**באור סימני התשריט מחוץ לקו הכחול**

מלונאות	שטח צהוב
תעלה	שטח לבן עם גריד אלכסוני בכחול -
דרך לביטול	פסים אלכסוניים באדום -
אזור אגני חמצון	שטח לבן עם גריד אלכסוני בשחור -
אזור מגורים א	שטח כתום בהיר -
דרך להולכי רגל	שטח פסים ירוק אדום חום -
מאושרת / מוצעת	
אזור נופש בטבע	שטח פסים לבן ירוק -
מתקן הנדסי	שטח אפור -
אזור למבני ציבור	שטח חום תחום במסגרת חומה -
אזור למני משק	שטח חום תחום במסגרת ירוקה -
אזור לתעשייה	שטח סגול תחום במסגרת סגולה -
ומלאכה	
אזור ספורט	שטח ירוק תחום במסגרת חומה -
אזור בית עלמין	שטח צהוב עם גריד אלכסוני בירוק -
אזור יער	גריד ירוק אלכסוני -
שטח גן לאומי	גריד ירוק כהה אלכסוני -
גבול תמ"א 13	קו סגול מקווקו

## 1.10 טבלת שטחים:

מזב מוצע		מזב קיים		היעוד
%	שטח (ד')	%	שטח (ד')	
---	---	99.6	1566.15	שטח חקלאי
99.63	1566.15	---	---	אזור משטחי גולף
		0.02	0.30	שפ"פ
0.35	5.49	0.35	5.49	דרך קיימת / מאושרת
0.02	0.30			דרך חדשה / מוצעת
100	1571.94	100	1571.94	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התכנית

פיתוח מגרשי גולף הכוללים: שני מגרשי גולף בני 18 מסלולים ומגרשי אימונים, תצוגות גולף ומשחקים.

### 2.2 עקרי הוראות התכנית

- שינויים במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
- שינוי יעוד מקרקע חקלאית למשטח גולף.
  - ושינוי ייעוד משפ"פ לדרך.
  - קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
  - קביעת הנחיות ועיצוב אדריכלי.
  - קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
  - קביעת הנחיות סביבתיות.

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים

לא יינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזור בו נמצאת הקרקע.

#### משטח גולף:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר יהוו משטחי גולף. השימושים המותרים בשטח זה יהיו: נטיעות, מדשאות גולף, מאגרים, דרכים לרכבי הגולף וכלים חקלאיים, ספורט משחקים ומתקנים הקשורים לשימושים הנ"ל. שטחים אלה יפותחו כשטחים מגוונים פתוחים ורחבי ידיים במגמה לשמר את הנוף הפתוח. בין המסלולים ישולבו מטעי זיתים שקדים גידולי שדה ובוסתנים.

#### דרכים:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחי דרכים קיימות או מאושרות. הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות גיבון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

## 3.2 הוראות נוספות

### א. הוראות והנחיות נוספות:

#### 1. הוראות פיתוח:

תנאי לפיתוח השטח ו/או פריצת דרכים הוצאת היתר הגשת תוכנית פיתוח, תכנית הפיתוח תכלול מסמך סביבתי שיפרט את צורת ההשקיה – חסכון במים, אבטחת איכות המים, פירוט משטר אחזקה שוטף – באופן ידידותי לסביבה בהתאם לסעיפים שיפורטו בהמשך. המסמך יוגש לאישור המשרד, לאיכות הסביבה, משרד הבריאות והוועדה המקומית.

#### 2. תנאים והוראות להכנת תכנית פיתוח:

##### איכות הסביבה:

**שפכים:** הכנת תכנית לאיסוף, טיהור וסילוק שפכי הפרויקט.  
**נוף:** תכנית הפיתוח תכלול נספח נופי המפרט את כל הנטיעות, השתילות, עבודות הפיתוח, מילוי הפירה.

**ערכי חיי:** תכנית הפיתוח תכלול נספח המפרט את מצאי בע"ח ואופן שמירתם.

**אקולוגיה:** תכנית הפיתוח תכלול את כל ההיבטים האקולוגיים העשויים להתעורר כתוצאה מביצוע פרויקט זה. השיטות שיבחרו יבטיחו פגיעה אקולוגית מנמלית לסביבה הקרובה והרחוקה.

#### ב. תשתיות:

##### 1. מים:

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

##### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז כינרת.

הבעיה הקיימת היא מניעת זרימת מים עילית, בלתי מבוקרת אשר עשויה לגרום להרס שדות הגולף, הרס הדרכים וכו'. לפיכך יתוכנן כל שדה למניעת התפתחות זרימת מים מהירה ויצירת ערוצים.

בין השדות יתוכננו דרכי מים ואיגום משתלבים עם דרכים לתנועת רכבי שרות בין שדות הגולף.

תכנון נכון של מנות המים להשקיה ימנע נגר עילי כתוצאה מההשקיה ואילו תכנון דרכי מים בשיפוע מתון ימנעו זרימה מהירה ויצירת ערוצים.

##### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

א. השקיית שטחי הגולף בקולחים תהיה לאחר השלמת הקמת כל מתקני הטיפול בשפכים, כולל טיפול שלישוני, בהתאם לתכנית מאושרת על ידי משרד הבריאות ובכפוף לתנאים שייקבעו על ידו.

ב. ינקטו על ידי היזם כל הצעדים הנדרשים להשגת חיסכון מרבי במי השקיה.

#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר 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 וכבלים 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 ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. 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.

ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

#### ג. הוראות כלליות:

##### 1. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

##### 2. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

##### 3. הוראות חניה

החניה תהיה בתחומי אזור משטחי גולף בתחום הקו הכחול. לא ינתן היתר, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת חניה לרכב. הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנה מקומית חניה התשמ"ג ג-1983.

הגישה למגרשי הגולף תהיה מאזור המלונאות המאושר של כפר חייטים ומהכביש בגבולו המערבי של הישוב כפר חייטים.

לפי המקובל במגרשי גולף בארה"ב וקנדה, אין להעמיס יותר מארבעה שחקנים על כל "חור" בו זמנית. לפיכך יגיע מספר השחקנים המרבי בכל זמן ל-72. בהנחה שכל שחקן יגיע למגרשים ברכבו הפרטי, ובהקצאה של 10% עבור מפעילי האתר, אפשר לקבוע את הצורך בכ-80 מקומות חנייה מוסדרים עבור כל מגרש, ובסה"כ כ-160 מקומות חנייה אשר ימוקמו בשטחי משטחי גולף.

4. עתיקות  
 באתר עתיקות כל פעולה על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח טעונה אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות.  
 לפני ביצוע יגודר כל שטח אתר העתיקות בהתאם לדרישות רשות העתיקות.
5. הוראות הג"א:  
 לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6. כיבוי אש:  
 קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
7. סידורים לנכים:  
 קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

#### פרק 4 - מימוש התוכנית

- 4.1 שלבי ביצוע:  
 הפרויקט יבוצע בשלב אחד ולאחר אישור תכנית הפיתוח.
- 4.2 תקפות התכנית  
 לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**פרק 5 - חתימות:**

בעל הקרקע:

\_\_\_\_\_ חתימה:

יזם ומגיש התכנית: כפר חיטים

\_\_\_\_\_ חתימה:

עורך התכנית: יהודה פייגין- אדריכלים

פייגין אדריכלים (1995) בע"מ  
מעלה הצופים 19 ר"ג טל: 6738478

\_\_\_\_\_ חתימה: