

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0268912

מלון "מצפה הימים" - הרחבה - ג/22019



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי צפת
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
25/02/2019

לאשר את התוכנית
13/11/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית היא להרחבת מלון "מצפה הימים" הפועל במקום (תכנית ג/19022). ההרחבה כוללת תוספת יחידות ארוח, שטח פתוח לטובת פעילות המלון ותוספת שימושים תיירותיים לאלה הקיימים.

מלון מצפה הימים הוקם בשנות ה-60 ע"י ד"ר ירוס, במקום שנרכש על ידו בשנות ה-20, כבית הבראה הוליסטי חלוץ בישראל. במהלך השנים פותח המלון והמשיך לקדם תפיסה תיירותית-סביבתית, בת קיימא ואף זכה להכרת המשרד להגנת הסביבה כמלון ירוק בשנת 2009. למלון, המעסיק מעל 230 עובדים, משק אורגני המגוון מסוגו בעולם, אשר מהווה את הבסיס לקיומו ולהצלחתו.

יחודו של המלון בחיבור המובנה בין אירוח תיירותי לסביבה. החווה החקלאית-אורגנית מספקת את מרבית תצרוכת המלון בתוצרת עונתית טרייה. במקום גינות ירק ותבלין, בוסתנים ועצי פרי, משק חי, שטחי מרעה ומחלבה. תנובת החווה משמשת גם ליצירת שפע מוצרים טבעיים כגון חליטות, סבונים, ריבות ועוד לטובת אורחי המלון. כחלק מחוויית האירוח משתתפים המבקרים בסיורים במשק הייחודי.

תכנית זו מסדירה את היחסים בין שטחי המלונאות לשטחים הפרטיים הפתוחים ביניהם והסובבים אותם.

התכנית תואמת את תכנית המתאר של צפת (ג/12617) אשר שמה דגש על אופציות הפיתוח התיירותי בעיר. המלון במתחם תכנון ח' - נוף כנרת, המיועד לאזור מלונאות ונופש ושטח ציבורי פתוח.

התכנית מדייקת את מיקום שטחי התיירות והשטחים הפתוחים על פי נתוני השטח, משפרת קשר לשטחים פתוחים ערכיים מחוץ למלון; מייעדת מחד, שטח ערכי שיועד למלונאות לשטח פתוח ללא בינוי אינטנסיבי ומאידך, מייעדת שטח בנוי בפועל לבינוי תיירותי. התכנון משמר את רצף השטח הפתוח מהיער והשטחים הפתוחים מצפון מערב לו ועד רצועת השצ"פ מצפון לכביש 899 ומשמר את החיץ בין מתחמי הפיתוח. כל אלו בהתאם לעקרונות הנספח הנופי - סביבתי של תכנית המתאר.

התכנית משנה ייעוד שטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח מתוקף בעלות פרטית על השטח.

בית העלמין הקיים בשטח התכנית עפ"י תכנית מפורטת ג/2168.

התכנית מייעדת שטח לשמורת טבע, חלק משמורת טבע טרשי צפת, בתחום שטח פרטי.

לתכנית נספח נופי - סביבתי מנחה, בהתאם לדרישת תכנית המתאר של צפת, הקובעת התייחסות נופית בין האתר לחלקי השונים, חייצים בין חלקי התכנית לשמירה על רצף שטחים פתוחים, שילוב הבינוי בסביבתו, שמירה על השקפי נוף וטיפוח כולל של הנוף במקום.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 22019/ג - הרחבה - "מצפה הימים" - מלון

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 216-0268912

מספר התכנית

שטח התכנית 79.569 דונם

שטח התכנית 1.2

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

צפת	מרחב תכנון מקומי
250000	קואורדינאטה X
762600	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

סמוך לכביש 899 בין צפת לראש פינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות: צפת

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מלון מצפה הימים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13700	מוסדר	חלק		374
14465	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/15. הוראות תמא/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/15
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/34/ב/5. הוראות תמא/34/ב/5 תחולנה על תכנית זו. בשטח התכנית עובר קו מים קיים/מאושר.	כפיפות	תמא/34/ב/5
28/01/2014	3470	6745	התכנית מהווה פירוט לתכנית זו, שינוי משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח. שינוי גבולות בין יעודים.	שינוי	ג/12617
18/11/2008	378	5866	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/14476. הוראות תכנית ג/14476 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/14476
01/11/2012	708	6491	תכנית זו משנה את שמורת הטבע בתחום התכנית	שינוי	ג/16123
23/03/1978	1428	2423	בית עלמין פרטי	כפיפות	ג/2168



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עליזה רפפורט - רוטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עליזה רפפורט - רוטמן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתכים	11: 48 11/03/2018	עליזה רפפורט - רוטמן	11/03/2018	1	1: 1000	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי	11: 42 11/03/2018	עליזה רפפורט - רוטמן	11/03/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	11: 41 11/03/2018	עליזה רפפורט - רוטמן	11/03/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם	פרטי			מצפה (חקלאות אורגנית) בע"מ	ראש פינה	(1)		04-6950067		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 27.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מצפה (חקלאות אורגנית) בע"מ	ראש פינה	(1)		04-6950067		

(1) כתובת: ת.ד. 27.

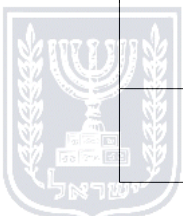
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי			מצפה (חקלאות אורגנית) בע"מ	ראש פינה	(1)		04-6950067		

(1) כתובת: ת.ד. 27.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנת	עורך ראשי	עליזה רפפורט - רוטמן		עליזה רפפורט- רוטמן	יעד	(1)		04-9909889	04-9909887	office@alizar r.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אודי תורן	790	אזימוט מדידות בע"מ	שכניה	(1)		04-9998090	04-9999230	Azimuth96@n etvision.net.il

(1) כתובת : ד.ג. משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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**

שינוי יעודים לתיירות, לשפ"פ, לחקלאות ולחקלאות עם הנחיות מיוחדות, לצורך הרחבת שטח המלון והקמת 56 יח"א, הגדרת זכויות, הוראות ושימושי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד לתיירות, עם פעילות חקלאית התואמת לאופי המלון.

שינוי ייעוד לשטח פרטי פתוח.

ייעוד שטח לחקלאות ולחקלאות עם הנחיות מיוחדות.

יעוד על פי תכנית מאושרת (שמורת טבע) ויעוד שטח לשמורת טבע.

קביעת תנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

קביעת זכויות והוראות בניה, שימושים וקווי בנין.

הקמת 56 יח"א ומבנים תומכי תיירות סביבתית-אקולוגית.

הגדרת שימושים חקלאיים לצרכי המלון ושימושים מיוחדים נוספים

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תיירות	2
קרקע חקלאית	9, 8, 1
שטח פרטי פתוח	3
יער	5
שמורת טבע	7, 6
בית קברות	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	בית קברות	4
גבול מגבלות בניה	יער	5
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	9, 8, 1
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	3
גבול מגבלות בניה	שמורת טבע	7, 6
גבול מגבלות בניה	תיירות	2
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1
מבנה להריסה 2	יער	5
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	3
קו בנין עילי	קרקע חקלאית	9, 8, 1
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	3
קו בנין עילי	שמורת טבע	6
קו בנין עילי	תיירות	2
קו מים עילי	קרקע חקלאית	1
קו מים עילי	שטח פרטי פתוח	3
קו מים עילי	תיירות	2

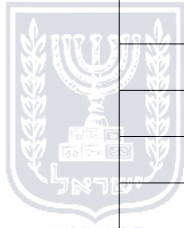
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלונאות ונופש	43,033.84	54.08
בית עלמין	1,030	1.29
יער פארק מוצע	7,807	9.81
שטח ללא תכנית	776.38	0.98
שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי	22,613	28.42
שמורת טבע	4,309	5.42
סה"כ	79,569.22	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	1,030.38	1.29

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.81	7,807.86	יער
31.39	24,979.11	קרקע חקלאית
37.34	29,713.5	שטח פרטי פתוח
2.56	2,038.52	שמורת טבע
17.59	13,999.93	תיירות
100	79,569.31	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח מס' 1- חקלאות עם הנחיות מיוחדות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מצללות, מדרגות, מעקות, מסלעות, קירות תומכים, גדרות ושערים, עמודי תאורה, ריהוט רחוב, מתקני מים, בריכות ותעלות נוי, אזורי ישיבה מוצלים, שולחנות פיקניק וכד'. - דרכים וחניות. - נטיעות, גינון, שטחי נוי, שבילים להולכי רגל וטיילות. - מתקנים הנדסיים, מערכות תשתית תת-קרקעיות, התקנת מתקנים סולריים על גגות המבנים, בהספק התואם לשימוש המלון. יותרו שימושים חקלאיים לתצרוכת המלון כגון: גידולים חקלאיים, מכלאות, מתבנים, סככות, מחסנים, חממות, חוות סוסים, דיר, מכון חליבה, מחלבה וכד'. <p>תאי שטח מס' 8,9 - חקלאות : שטח לשמירה על השטח הפתוח ללא בינוי, אזור המיועד לפעילות תיירותית-חקלאית הכולל מטעי זיתים, בוסתני פרי ומטעים, גינות וכד'.</p> <p>יותרו: -נטיעות, מטעים, בוסתנים, גינות ירק, גינון, עיבוד חקלאי, חממות, כיסוי רשת, מנהרות עבירות וסוכות עונתיות.</p> <p>-פיתוח נופי - בריכות - ותעלות נוי, שבילים להולכי רגל וטיילות, תצפיות, מצללות, ספסלים, שולחנות פיקניק, פינות ישיבה מוצלות, מתקני גן וכד'.</p> <p>-גדרות ושערים, מדרגות, מסלעות, מעקות, קירות תומכים, עמודי תאורה וכד' -דרכים וחניות, קווי תשתית תת-קרקעיים.</p> <p>-גידור לצרכים חקלאיים והגנה מפני שריפות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חפירת קוי תשתית תת קרקעיים תחוייב בשיקום נופי מלא. 2. לא יותר בינוי.
4.2	<p>תיירות</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> - מצללות, מדרגות, מעקות, מסלעות, קירות תומכים, גדרות ושערים, עמודי תאורה, ריהוט רחוב, מתקני מים, בריכות ותעלות נוי, אזורי ישיבה מוצלים, שולחנות פיקניק וכד'. - דרכים וחניות. - נטיעות, גינון, שטחי נוי, שבילים להולכי רגל וטיילות. - מתקנים הנדסיים, מערכות תשתית תת-קרקעיות, התקנת מתקנים סולריים על גגות המבנים, בהספק התואם לשימוש המלון. - אכסון מלונאי, שטחים ציבוריים ושטחי שירות נדרשים כולל בריכת שחיה מקורה. - שימושים מיוחדים נוספים בתיאום עם משרד התיירות כגון : ספא וחדרי טיפולים, גלריות,

<p>תיירות</p>	<p>4.2</p>
<p>תצוגות והדגמות חוויתיות של תהליכי ייצור של מוצרים טבעיים, מסחר תיירותי. - לינת עובדים. - אטרקציות תיירותיות בתאום עם משרד התיירות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>האכסון המלונאי יבנה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים. יותרו מתקנים הנדסיים, ומערכות תשתית נדרשות. מתקנים הנדסיים יוסתרו על ידי נטיעות או במקרה הצורך על ידי קירות בנויים. קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים ויחויבו בשיקום נופי מלא. בסה"כ יהיו 2 יחידות נפרדות ללינת עובדים בשטח של 20 מ"ר ליחידה. כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד, בהתאם לסעיף 5.1 (3) לתמא/12. יעשו התאמות עבור אנשים עם מוגבלויות על פי תקנות ותקנים בנושא נגישות מבנים, תשתיות וסביבה.</p>	<p>א</p>
<p>שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>שטח לשמירה על השטח הפתוח ללא בינוי, אזור המיועד לפעילות תיירותית-חקלאית הכולל מטעי זיתים, בוסתני ומטעי פרי, גינות וכד'. יותרו: נטיעות, מטעים, בוסתנים, גינות ירק, גינות, עיבוד חקלאי, חממות, כיסויי רשת, מנהרות עבירות וסוכות עונתיות. פיתוח נופי - בריכות ותעלות נוי, שבילים להולכי רגל וטיילות, תצפיות, מצללות, ספסלים, שולחנות פיקניק, פינות ישיבה מוצלות, מתקני גן וכד', גדרות ושערים, מדרגות, מסלעות, מעקות, קירות תומכים, עמודי תאורה וכד', דרכים וחניות, מתקנים הנדסיים עד 100 מ"ר, קווי תשתית תת-קרקעיים. גידור לצרכים חקלאיים והגנה מפני שריפות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מתקנים הנדסיים יוסתרו על ידי נטיעות או במקרה הצורך על ידי קירות בנויים. 2. חפירת קווי תשתית תת-קרקעית תחוייב בשיקום נופי מלא. 3. לא יותר בינוי.</p>	<p>א</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>תובטח זיקת הנאה למעבר הציבור (הולכי רגל), בין היער שמצפון לתכנית, לכביש 899 מדרום לה.</p>	<p>ב</p>
<p>יער</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>שטח המיועד לנטיעת עצים ושיחים בדלילות עפ"י תכנית יער לימונים-רזים ג/14476. יער פארק מוצע שיכלול עצי סרק ועצי בוסתן, שישמר את אופיו החשוף של השטח על ידי נטיעה בצפיפות נמוכה מאד (עד 10 עצים לדונם בממוצע).</p>	

4.4	יער
4.4.2	הוראות
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>יותר: תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה, בניית טרסות אבן ומתקני שימור קרקע, נטיעת עצים ושיחים של היער והחורש הים תיכוני, עצים רחבי עלים, עצי בוסתן כמו זית, תאנה, חרוב, רימון, שמירת צמחייה קיימת, דילול וכריתה, גיזום, טיפול וסילוק גזם, טיפול למניעת שריפות, טיפול במזיקים ומחלות, שיקום וחידוש היער (עקב מחלות, מזיקים, שריפות או סוף מחזור). רעייה וגידור למרעה: הקמת גדרות צאן, בקר ואחרות, מנעי בקר לצורך מניעת כניסה או יציאה של בע"ח אל או מהשטח המגודר ו/או מתקנים לטיפול בבע"ח.</p> <p>תהיה אפשרות לבנות, לקיים ולתחזק מתקנים הדרושים לטיפול שוטף בעדרים ובמרעה לפי תכנון משרד החקלאות ובתיאום והסכמה בין הקק"ל ומשרד החקלאות.</p> <p>מתקנים להם נדרש היתר בנייה כחוק הבקשה להיתר תוגש רק לאחר אישור משרד החקלאות והקק"ל.</p> <p>המתקנים הקיימים יישארו במקומם.</p> <p>פריצה וריסוס דרכים כפסי אש במרעה, יהיו מתואמים עם הקק"ל ומשרד החקלאות.</p> <p>במקרה של חילוקי דעות בין הקק"ל למשרד החקלאות, יובא הנושא בפני בוררות מוסכמת. הפעילות היערנית ופיתוח בשטח, יעשו ע"י הקרן הקיימת לישראל ועל ידי מי שהוסמך לכך על ידי משרד החקלאות בתיאום והסכמה ביניהם.</p>
4.5	שמורת טבע
4.5.1	שימושים
	<p>השטח מיועד לשימור במצבו הטבעי, על פי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשנ"ח 1978, עפ"י תכנית שמורת טבע טרשי צפת ג/16123.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>שמירת טבע וגנים לאומיים</p> <p>כל שימוש או פעילות תעשה בתאום עם בעל הקרקע.</p>
4.6	בית קברות
4.6.1	שימושים
	<p>בית קברות פרטי (משפחתי).</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>אזורים מיוחדים</p> <p>באזור זה לא ייבנו מבנים למעט קברים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות					עיקרי			
קדמי	0	0	0	0	1	8	15.7	2500	2500	15884	1	מבני משק	קרקע חקלאית	
אחורי	0	0	0	0	3	15	30	8000 (1)	1000	7000	14000	2	תיירות	תיירות

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה מעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה ובנוסף תותר קומת מרתף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 2 יחידות נפרדות ללינת עובדים בשטח של 20 מ"ר ליחידה.
- (2) צפיפות יחידות אירוח לדונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

6.1.1 כללי:

האתר מוקף שטחים פתוחים ערכיים והוא נצפה מסביבתו. התכנית מכוונת לשמר ככל הניתן את השטחים הפתוחים.

6.1.2 גידור וכניסות:

האתר יהיה מגודר והכניסה אליו מבוקרת.

6.1.3

חזות הפיתוח והבניה - חומרי גמר:

הבינוי והפיתוח ייעשה מחומרים המשתלבים בסביבה הטבעית.

6.1.4 מניעת מפגעים חזותיים:

הצבת קולטי שמש, דודי שמש, צלחות לווין ומזגנים תעשה במסתור על פי פתרון אדריכלי שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.

6.1.5

הנחיות עיצוב נופי:

עיצוב: יישמרו מאפייני פיתוח לכלל השטחים הבנויים והפתוחים.

שימור עצים: כוונת התכנון הינה לשמר את כל העצים בשטח התכנית. הנספח נופי-סביבתי כולל סימון של כל העצים הבוגרים לפי ההגדרות בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה (תיקון 89 לחוק).

במקרה ותדרש עקירת עץ בוגר, יחול סעיף 4 (2) בתיקון 89 לחוק.

שימור פני השטח: תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לביצוע עבודות תוך רגישות לשטח והנחיות בדבר אי כניסת כלים כבדים לאזורים שאינם מיועדים לפיתוח.

יעשה שימוש באבן מקומית טבעית בפיתוח האתר - בגדרות, מסלעות, קירות תומכים, אבני צד, סלעי ישיבה, שילוט וכדומה.

תעלות ובריכות מים: ייעשה שימוש בבריכות ותעלות מים להשקיה ולנוי. עומק הבריכות

והתעלות לא יעלה על 30 ס"מ. המערכת תבוצע כמערכת סגורה לסיחור המים.

צמחיה: בתכנית הגינון והנטיעות ייעשה שימוש, ככל הניתן, בצמחיה מקומית טבעית ובצמחיית בוסתן וימנע שימוש בצמחיה פולשנית.

6.2**איכות הסביבה**

6.2.1 קווי תשתיות ומתקנים הנדסיים:

קווי תשתית חדשים יוטמנו בקרקע. מתקנים הנדסיים יופעלו תוך שמירה על מניעת מפגעי רעש וזיהום. המתקנים יוצנעו על ידי נטיעות וגינון מתאימים או על ידי מחיצה / קיר בנויים.

6.2.2 אצירה וסילוק פסולת:

פסולת בניה וסלילה: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.

פסולת ביתית: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

אצירת פסולת: תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה למהנדס הרשות המקומית והמלצותיו תהיינה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.2.3 הפרדת מערכות:

תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

6.2.4 ביוב:

פתרונות הביוב יתוכננו באופן שימנע את זיהום המים העיליים ומי התהום והם יתואמו ויאושרו על ידי רשות המים - תחום כנרת, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומהנדס הרשות

<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>המקומית.</p> <p>6.2.5 ניקוז ושימור מי נגר עילי :</p> <p>מי נגר עילי ממתחמים המיועדים לבינוי יועברו לשטחים פתוחים טבעיים, מגוננים וחקלאיים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>6.2.6 מים :</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 דרכים וחניות</p> <p>6.3.1 חניה בתחומי התכנית תהיה על פי תקן החניה הארצי התקף ועל פי הנחיות הועדה המקומית.</p> <p>6.3.2 הסדרי התנועה יהיו על פי הנספח הנופי סביבתי המנחה. יותרו שינויים ועידכונים כתוצאה מתכנון אדריכלי והנדסי מפורט ובלבד שהשינויים לא יהוו סטיה מהותית מהנספח ויאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה : תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף- 3 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.00 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מטר מציר הקו</p> <p>6. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו - 35 מטר מציר הקו</p> <p>7. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון-בתאום עם חברת החשמל</p> <p>10. ארון רשת - 1 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>11. שנאי על עמוד - 3 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שיקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את</p>	<p>6.4</p>



6.4	חשמל
	<p>קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.5	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>6.6.1 תנאי למתן היתר בניה - תכנית ביוב מפורטת מאושרת על ידי רשות המים - תחום הכנרת.</p> <p>6.6.2 תנאי למתן היתר בניה למבנה חקלאי - אישור משרד החקלאות</p> <p>6.6.3 תנאי למתן היתר בניה לאכסון מלונאי יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים.</p> <p>6.6.4 פסולת ביתית: לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>6.6.5 תאים פוטו-וולטרים: תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת פתרון חזותי הולם לקולטי השמש על גגות המבנה, באישור מהנדס הועדה המקומית, הכל בהתאם לתמ"א 10/ד / 10 על שינוייה.</p> <p>6.6.6 סיכונים סייסמיים: תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים הסייסמיים בתחום התכנית.</p> <p>6.6.7 תנאי למתן היתר בניה - תכנית מים, הכוללת רשת אספקת מי שתיה נפרדת לאזורים החדשים, או הסדרת המים בתחום התכנית, כולל התאמת כלל מערכות אספקת המים בבית המלון, בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>6.6.8 היתרי בנייה מכוח תכנית זו יותנו בהריסה בפועל של המבנים החקלאיים בשטח היער.</p>
6.7	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>התכנית נמצאת בשטח תחום חריגה טופוגרפית ממישור הגבלות הגובה של שדה תעופה מחניים. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 30 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 30 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחי.</p>
6.8	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הינם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים קיימים לפני 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קווי המתאר האופקיים והאנכיים של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>

6.8	מבנים קיימים
	מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.



6.9	היטל השבחה
	6.9.1 הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 6.9.2 לא יוצא היתר בניה למבנה או להרחבה של מבנה קיים לגביו הוגשה בקשה להיתר בניה, קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מבנה, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.10	דרכים תנועה ו/או חניה
	ככל שתוגש תכנית הכוללת פתרון גישה המשרתת כל המתחם, תכנון זה יכלול ביטול של הכניסה למתחם התיירות שאושרה בתכנית ג/19022 ותתאפשר גישה הן למתחם מצפה הימים והן למתחם המוצע בתכנית זו באמצעות הפתרון הכולל, וככל שהדבר יידרש, גם על גבי השצ"פ המאושר.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------



7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים.

