

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0820308

שינוי ייעוד מחקלאי לתיירות ונופש - פסוטה ג/25819



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 258-0820308
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 07/08/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

חלקה 7 בגוש 19645 הממוקמת בצפון הישוב, חלקה הדרומי (בשטח של 4 דונם) מוגדר כמתחם מתוכנן מכוח תכנית מתאר החדש של פסוטה שמספרה ג/20910 שקיבלה תוקף 05/01/2017, חלקה הצפון מערבי הינו ביעוד חקלאי בשטח של 5.851 דונם.

היזם לאחר ביצוע אכיפה לחוק ובנה צימר, היום הוא מבקש להסדיר את הצימר הקיים ולהקים מלונית נופש כפרית ברמה C, בגודל של 20 חדרים בפסוטה, השטח הינו בבעלות היזם בתחום הקו הכחול של הישוב. פסוטה, ישוב נוצרי בעל מאפיינים ייחודיים, בעל פוטנציאל גבוה לפיתוח ענף התיירות, כיום ישנן בישוב מספר אטרקציות הקשורות לאופיו הייחודי של הישוב וכן גרעין כפר עתיק ששוחזר בשנות ה-90 אזור הגליל הינו איזור תיירותי מתפתח, הכולל מגוון גדול של אטרקציות טבע ונוף לצד אוכלסייה מגוונת: כפרית ועירונית, יהודית, מוסלמית ונוצרית, ע"פ נתוני עמותת התיירות גליל המערבי מגיעים לאתרי התיירות באזור כ- 200,000 איש בשנה, רובם יוממים.

ענף התיירות נמצא במגמת צמיחה, סקרי תיירות שונים שנערכו בשנים האחרונות מצביעים על רצון של אנשים לצאת השגרה, להגיע למקומות חדשים ומעניינים, עליה בביקוש לפעילויות בטבע ותיירות אותנטית ומיוחדת ולכפר פסוטה פוטנציאל גבוה לאפשר לנופש סוג מיוחד של תיירות אחרת.

התכנית מציעה הקמת מלונית ברמה C, בגודל 21 חדרים:
 - 17 יחידות אירוח זוגיות בגודל של 21 מ"ר נטו כל אחת.
 - 2 יחידות אירוח סטודיו, בגודל של 28 מ"ר נטו כל אחת.
 - 2 יחידות אירוח סוויטה, בגודל 33 מ"ר נטו כל אחת.

- בכל חדר יהיה חלון אחד לפחות, פונה ככל האפשר לכיוון הנוף
 - כל היחידות כוללות חדרי רחצה שגודלם לא יפחת מ- 3.5 מ"ר נטו.
 - תותר גמישות מיוחדת בשיעור של עד 20% (תוספת או הפחתה) בגודל יחידת האירוח.

- חלק מיחידות האירוח יהיו עם דלת מקשרת כך שניתן יהיה לשווק שתי יחידות כיחידה משפחתית.

דרך גישה למגרש המסומנת בתכנית הינה ממגרש 197 הנובע מתכנית 258-0604561 בבעלותו של יזם התכנית.

- התכנון המוצע בתכנית זו תואם למסמך תכנית פיתוח תיירותית שהוצג ואומץ ע"י לוועדה המחוזית לתכנון ובניה בתאריך 1/12/2021 ומהווה בעצם את המתחם הראשון המקודם בהתאם אליו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ייעוד מחקלאי לתיירות ונופש - פסוטה ג/25819

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

258-0820308

מספר התכנית

5.851 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג 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**

מרחב תכנון מקומי	מעלה נפתלי
קואורדינאטה X	228552
קואורדינאטה Y	772817

1.5.2 תיאור מקום

צפון מערב הישוב בצמוד למתחם D1 של תכנית המתאר ג/20910

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פסוטה - חלק מתחום הרשות: פסוטה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

צפון מערב הישוב בצמוד למתחם D1 של תכנית המתאר ג/20910

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19645	מוסדר	חלק		7, 48, 50, 136

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 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 /12. הוראות תכנית תמא/12 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /35. הוראות תכנית תמא/35 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /2. הוראות תכנית תממ/2 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2
09/11/2021		1234	9976	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 258-0604561 ממשיכות לחול.	שינוי	258-0604561
18/06/2018		8843	7842	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/20910 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/20910
05/02/2009		2295	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/16653. הוראות תכנית ג/16653 תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	ג/16653



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנא חאגי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנא חאגי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי - חוברת	19: 48 27/01/2022	עלאא אבו ריא	27/10/2020			מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי ובינוי - תשריט	08: 14 16/03/2022	עלאא אבו ריא	31/01/2022			מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תיירותי	07: 28 10/05/2022	הדס מרקוס	10/05/2022			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	08: 12 16/03/2022	אשרף טוביא	24/01/2022	1		מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 09 12/01/2022	רנא חאגי	12/01/2022	1	1: 500	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
	פרטי	אמין שהלא (1)			פסוטה			04-8161444		aminsh167@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כתובת נוכחית של היזם - חיפה דרך אלנבי 215.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמין שהלא			פסוטה	(1)		04-8161444		aminsh167@gmail.com

(1) כתובת: כתובת נוכחית של היזם - חיפה דרך אלנבי 215.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אמין שהלא			פסוטה	(1)		04-8161444		aminsh167@gmail.com

(1) כתובת: כתובת נוכחית של היזם - חיפה דרך אלנבי 215.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רנא חאגי	47887		פקיעין (בוקיעה)	(1)		04-8161444	1534-8161444	rana.haj1@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	עלאא אבו ריא	119833		סחינין	(2)				rayaala@gmail.com
	יועץ תחבורה	אשרף טוביא			שפרעם	(3)		04-9866773	04-9868777	office@kirsh ein.com
תיירות	יועץ	הדס מרקוס			ראש פינה	(4)				hadasm@pita ron.com
	מודד	אוסאמה סמעאן	940		פסוטה	(5)		04-9870504	077-7029205	aa.simaan@g mail.com

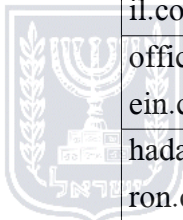
(1) כתובת: תד 756.

(2) כתובת: סחינין.

(3) כתובת: שפרעם.

(4) כתובת: ראש פינה.

(5) כתובת: פסוטה.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 23



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 יעוד משטח חקלאי לצורך הקמת מתחם אכסון תיירותי הכולל מלונית ברמה C בצמוד לשטח מאושר למגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 - שינוי יעוד קרקע:

א. מחקלאי ל- תיירות ונופש ושפ"פ.

ב. ממגורים ל- דרך .

2 - קביעת תכליות לכל יעוד

3 - קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

4 - קביעת הוראות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	197
תיירות	4, 1
שטח פרטי פתוח	2
דרך משולבת	3
רצועת תשתיות	806

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	1
הנחיות מיוחדות	תיירות	4

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	990.6	16.93
קרקע חקלאית	4,798.37	82
רצועת תשתיות	62.94	1.08
סה"כ	5,851.91	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	339.58	5.80
מגורים א'	651.02	11.12
רצועת תשתיות	62.94	1.08
שטח פרטי פתוח	1,297.86	22.18
תיירות	3,500.51	59.82
סה"כ	5,851.92	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>באזור זה תותר בניית בתי מגורים. בנוסף תותר בניית משרדים, מספרות, מכוני יופי וסדנאות לבעלי מקצועות חופשיים, יחידות הארחה משפחתיות (צימרים), שימושים לטובת הציבור (מוסדות ציבור קטנים כגון: גני ילדים, פעוטונים, טיפת חלב, שירותי דואר, בנקים, מרפאות) ועסקים קטנים (כגון מסחר שכונתי, תצוגת אופנה, מכוני כושר, בתי מרקחת, בתי קפה).</p> <p>יחידות האירוח ייבנו במסגרת סה"כ השטח המותר למגרש ויתרו כתוספת לכמות יחידות הדיר המותרות בו. מתן היתר יותנה בפתרון גישה וחנייה מוסדר ע"פ תקן ובהתאם להנחיות הבינוי החלות במגרש.</p> <p>הקמתן של התכליות הנ"ל למעט יחידות האירוח תותר בקומת קרקע בלבד עם כניסה נפרדת, ובתנאי שלא תהווה מטרד סביבתי ותחבורתי ובתנאי הפרדת החניה מחניית המגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בשטח שמתחת למפלס הכביש ניתן יהיה לבנות בקו אפס, עד לגובה פני הכביש ובשמירה על קווי בניין צידיים. מוסדות: מוסדות כגון גן ילדים, פעוטון או משפחתון, מועדונים, מרפאה וכד' - ייבנו במסגרת סה"כ השטח המותר למגרש. בניית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או כחלק ממבנה המגורים, משולב בקומת הקרקע שלו, ובגישה ישירה לדרך. רשאי מוסד תכנון להתיר שימוש זה כתוספת לשימושים המותרים עפ"י תוכניות קודמות/תקפות, בכפוף לעמידתם בסך הזכויות המותרות עי תכנית זו. לא תאושר התוספת האמורה אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה הזדמנות למי שעלול להיפגע להשמיע את טענותיו. דרכי הפרסום, שמיעת הטענות וההחלטה בבקשה כאמור ייעשו בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 149 לחוק.</p> <p>תנאי להקמת שירות ציבורי כאמור עמידה בתנאי הגופים הנוגעים בדבר, ובתנאי פתרון גישה וחנייה מותאם לשימוש המבוקש ולתקנים החלים עליו. עסקים קטנים: עסקים קטנים שאיום מהווים מטרד למגורים, לרבות מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, ריחות, זיהום אוויר וכד' באישור המשרד להגנת הסביבה והרשויות המוסמכות לכך, כמפורט להלן: פעילות מסחרית בהיקפים קטנים כגון חנויות, גלריות, עסקים המבוססים על מלאכות בית, מסעדות ובתי קפה וכדו'. בתי מלאכה קטנים, נגריות מסגריות וכד'.</p> <p>עסקים קטנים ייבנו במסגרת סה"כ השטח המותר למגרש ובהיקף שמפורט בטבלה 5, במבנה עצמאי או כחלק ממבנה משולב בקומת הקרקע שלו. עסקים הפונים לחזית המגרש יבנו בבנייה קשיחה, ובכפוף להנחיות בינוי ופיתוח החלות על המתחם בו נבנו. עסקים שאינם פונים לחזית יחויבו בהסתרה נופית ממגרשים שכנים.</p> <p>לא יותרו שימושי מסחר ומלאכה במגרש אשר קיים בו מוסד כמפורט בסעיף מוסדות לעיל. תנאים להקמת עסקים קטנים כאמור: - עמידה בתנאי הגופים הנוגעים בדבר, לרבות עמידה בתנאי הגנת הסביבה ומניעת מטרדים</p>

4.1	מגורים א'
	<p>לסביבה הקרובה.</p> <p>- פתרונות לכניסה נפרדת ומחסנים נפרדים למגורים ולשימושים האחרים.</p> <p>- פתרונות גישה וחנייה מותאמים לשימוש המבוקש ולתקנים החלים עליו, בנוסף לחנייה הנדרשת למגורים ונפרדים ממנה.</p> <p>- פתרונות לאשפה, אצירתה ופינוייה, אשר יוקצו בנפרד מהגישה למגורים וכפי שיאושרו בתוכנית הפיתוח אשר תוגש למגרש במלואו.</p> <p>- הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התוכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים קיימים בתחום מרחק של עד 10 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניית. התוכנית תכלול תכנית פיתוח לרבות הסתרה נופית ופתרונות למניעת מטרדים של האזור העסקי ממגרשים שכנים. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ תחבורה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>יותר בניית חניה מקורה בשטח עד 30 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.4 מ', בקו בניין קדמי וצידי אפס ובתנאי ניקוז גג החניה לכוון מגרש המבקש.</p>

4.2	תיירות
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>תיירות בתא שטח 1 :</p> <p>- מלונית כפרית על כל מתקניה, כגון : חדר מבואה וקבלה, משרדי הנהלה, טרקלין, מסעדה/חדר אוכל, שירותים ציבוריים, שירותים ומלתחות לעובדים, חדר למשק בית ולובנה, מטבח מזון, מחסנים כללים וחדר אחזקה, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע, מתקני משחק לילדים, בריכת שחייה, בריכות עיסוי, שבילים, דרכים וחניות, מקלטים/מרחבים מוגנים, רחבות התכנסות, מתקני תשתיות הנדסיות וחניות.</p> <p>מספר יחידות האירוח יוכל להשתנות בהתאם לסוג ורמת המתקן שייבנה, קרי מלונית ברמה C, כל עוד ישמרו זכויות בניה וכל עוד ישמר אופי הבינוי של נפחים במקצבים קטנים של יחידות האירוח ושינוי זה לא יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>תיירות עם הנחיות מיוחדות, בתא שטח 4 :</p> <p>שטח זה אינו מיועד לבינוי.</p> <p>בשטח התיירות לא יותר שימוש של גן אירועים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כללי :</p> <p>נועד להקמת מלונית כפרית של 21 יחידות אכסון, בתנאי של התאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>האיכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים.</p> <p>האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד וינוהל כיחידה אחת.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה להקמת מלונית כפרית, התאמת התכנית לתקנים פיזיים עדכניים של משאד התיירות.</p>

4.2	תיירות
	<p>פיתוח :</p> <p>- בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון , מערכות תשתיות , שילוט , תאורה וגידור, כמו כן שבילים , דרכים , שדרות , מפרצי חנייה , מעברים להולכי אגל , לעגלות , לאופניים , נטיעות ציבוריות , מעבר תשתיות וריהוט רחוב .</p> <p>- לפחות 15% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח , התכנון יכלול מדשאות , שטחי צל , ושטחי הסבה בצמוג ליחידת האירוח.</p> <p>- בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות להשתלבות בנוף , עבודות פיתוח יעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>- לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית , כל פינוי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>המבנים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. עיצובם האדריכלי וחומרי גמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני יחידות איכסון.</p> <p>יחידות האירוח ייבנו מבנייה קשה או מבנייה קלה באיכות גבוהה המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף.</p>
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>בשטח זה יותר לבצע עבודות גינון ופיתוח התקנת דרכים פנימיות , שטחים שמורים לצרכי ניקוז, מעבר תשתיות , לא תותר כל בניה בשטח.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה</p>
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	<p>תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות, גינון וחניה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>לאחר ביצוע התשתיות כנדרש כל העצמים המיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>נטיעת שדרות בצמחים מתאימים (עצי רחוב), עיצוב מדרכות בגוונים ידידותיים לסביבה, הכול באישור הוועדה המקומית.</p>
4.5	רצועת תשתיות

רצועת תשתיות	4.5
<p data-bbox="1161 143 1278 174">שימושים</p> <p data-bbox="1374 143 1437 174">4.5.1</p> <p data-bbox="188 188 1278 456"> - תשמש כרצועת שירות עבור המגרשים הגובלים לצורך הנחת והעברת קווי תשתיות ניקוז ו/או ביוב. - יותר התקנת מתקנים ואמצעים לאיגום וויסות נגר עילי ע"מ להקטין את נפח הנגר וירסנו את ספיקות השיא. - יותר בניית מעברים עיליים, גשרים ורמפות לצורך חיבור המגרשים הגובלים ברצועת התשתיות לדרך גישה. </p>	
<p data-bbox="1182 472 1278 504">הוראות</p>	4.5.2
<p data-bbox="1145 517 1278 548">סביבה ונוף</p> <p data-bbox="188 562 1278 645"> יתוכננו ויבוצעו האמצעים הדרושים לצורך טיפול נופי לרבות נטיעות, קירות, סוללות, מסלעות, גינון והסדרת שיפועים וניקוזים. </p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
											שרות					עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 2	(2) 6.5	(1) 21	35	31.9	900	50	850	2820.93	1	תיירות	תיירות	
(4)	(4)	(4)	(4)	2	(6) 10	4	68	136.8	891	198	(5) 693	651	197	מגורים	מגורים א'	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בניה בין המפלסים בתנאי שלא יעברו את הסה"כ המותר.
- גובה המבנה ימדד מהנקודה הנמוכה ביותר או מקרקע חפורה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למס' יחידות אירוח..
- (2) למבנה המרכזי, 4.5 ליחידת אירוח.
- (3) למבנה המרכזי, 1 קומה ליחידת אירוח.
- (4) ע"פ תשריט.

- (5) לטובת מגורים או לטובת שימושים כגון תעסוקה, מוסדות ציבור ויחידות אירוח, וזאת לפי מפתח המרת השטחים המפורט להלן: 15% מגורים יומרו לתעסוקה ו/או יומרו למוסדות ציבור ו/או יומרו ליחידות אירוח. 40 מ"ר מגורים יומרו ליחידת אירוח אחת, מספר יחידות האירוח לא יעלה על 4 יחידות לדונם..
- (6) ללא עלית גג או גג רעפים..

6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

- פיתוח האתר צריך לעשות תוך שמירה מירבית על הנוף הקיים .
 - בעת פיתוח שטח המתחם ייעשה שימוש בחומרים טבעיים ובצמחייה אופיינית לאזור לשם השתלבות המתחם בנוף שבהיקפו.

ניקוז :

ניקוז גגות המבנים ומשטחים הקשיחים ייעשה תוך שילוב שתי מטרות :
 שימור והשבת מי נגר עילי - באתר לא ייבנו מערכות ניקוז תת קרקעיות , הניקוז ייעשה באמצעות באופן אשר יפנה את מי נגר עילי אל שטח הגינון והשטחים הפתוחים שבתחום האתר, שטחי הגינון והשטחים הפתוחים יעוצבו ויינתמכו באופן אשר יתרום לשימור מי הנגר העילי בתחומי האתר והשבתם לקרקע , בשטחי הגינון ישולבו שורות מסלעה אשר ישמשו לסירה ולהשהיית מי נגר עילי.

בינוי :

הצבת המבנים באתר תיעשה תוך שאיפה לעבודות עפר מזעריות , מפלס המבנים ייקבע באופן אשר יאזן את עבודות העפר אשר יידרשו וימנע הוצאת עודפי עפר מהאתר או יבוא חומר אליו .
 תימוך המבנים ייעשה ככל הניתן באמצעים המשתלבים בסביבה הטבעית כדוגמת מסלעות גנניות וצמחיה .
 מעטפת המבנים תהיה מחומרי גמר ובגוונים אשר יתרמו להשתלבות המבנים בנוף ויימנעו סינוור , גגות רעפים תיתן העדפה לגוונים כדוגמת הקיים .
 הצבת המבנה תיעשה בהתאמה לנוף הנצפה מהאתר , לאתר תצפית ייחודית לנוף הים.

מתקנים הנדסיים :

מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית כגון מגופי מים , הידרנטים וארונות סעף ישולבו ככל הניתן במבנים או במתחמים סגורים כדוגמת המתחם למתקני אשפה ומיחזור, בהיקף מתקנים יבוצעו נטיעות להסתרה ולהצללה .

תאורה :





תאורת חוץ , עמודי תאורה לאורך דרך גישה , לאורך שבילים ותאורת בטחון היקפית במידה ותידרש ימוקמו באופן שיימנע תאורה לסביבה הקרובה בהיקף האתר , תכנון התאורה יעשה תוך שימוש במינימום האור הנדרש , עמודי התאורה לאורך דרך הגישה לאתר לא יעלו על 6 מ' , בתחום האתר לא יהיו עמודי תאורה גבוהים מ 4 מ' וככל הניתן יעשה שימוש בגופי תאורה נמוכים .

רעש :

יש לצמצם למינימום את מפגעי הרעש מהאתר , מתקנים הנדסיים ותשתיות בתחום האתר , כולל מדחסי מזגנים ונערכות חימום יותקנו באופן שימנע מפגעי רעש בתחום ומחוץ לאתר

דרכים , חניות ושבילים :

שטחי הדרכים והחניות יהיו מחופים בחיפוי קשיח רק כמידת הנדרש בשטחי החניות ישולבו

	סביבה ונוף	6.1
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>שטחי גינון ונטיעות עצים להצללה תוך שימור הנצפות, פיתוח ותימוך הדרכים והחניות ייעשה בשילוב אבן.</p> <p>גינון ונטיעות : בהתאם לנספח הנופי .</p> <p>הנחיות למהלך בניה ופיתוח ושיקום האתר :</p> <ul style="list-style-type: none"> - עבודות בהנייה והפיתוח ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים הנדרשים להגנת השטחים הסמוכים לשטח החלקה והעצים שבאתר ובהיקפו - כל פגיעה בשטחים שבהיקף האתר תשוקם עד להשבת המצב לקדמותו . - לא תותר הצבת מבני עזר ואחסון חומרי בניין ועודפי עפר מחוץ לגבולות האתר . - הסדרת הדרך לאתר ייעשה עם תחילת העבודות ליצירת גישה סבירה אל האתר . 	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	6.2
	חניה	6.3
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
	הפקעות ו/או רישום	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>חשמל</p> <p>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.</p> <p>ב.תחנות השנאה</p> <p>1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או</p>	6.5

6.5

חשמל

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 בנייה 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:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או

לפיצוץ. תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית

המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא

לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח

על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

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)

6.6

בנייה, ניקוז, מים, תברואה

מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד

הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס

<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תברואה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית</p> <p>אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p align="center">תקשורת</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1. עצים המסומנים לשימור</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה עד 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ד. לגבי עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן, יש לכלול בתיק המידע לפני הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לפני שימוש בשטח הוראות פרטניות לשימור שיתייחסו בין השאר למרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>2. במקרים מיוחדים בלבד, רשאית הוועדה המקומית לאשר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר, ובלבד שלא ישונה סיווגם של יותר מ 10% מן העצים הבוגרים שבתחום התכנית (באחריות מהנדס הוועדה המקומית לערוך תיעוד לשינויים כאמור, על מנת להבטיח שלא תהא חריגה מן המגבלה). החלטה כאמור טעונה התייעצות בכתב עם פקיד היערות.</p>	
<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>כל שינוי בשימושים הקבועים בתכנית יהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	

פיקוד העורף	6.12
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
שרותי כבאות	6.13
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
תנאים בהליך הרישוי	6.14
<p>- תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תכנון לתקנים פיזיים של משרד התיירות.</p> <p>- לא יינתנו היתרי בנייה ליחידות הארחה נוספות לאחר אישורן של 500 יחידות אירוח ביישוב, אלא באישור הוועדה המחוזית, לאחר בדיקה של כושר נשיאת תשתיות והיבטים נוספים.</p>	
מבנים קיימים	6.15
היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

ביצוע התכנית	7.1
שלבי ביצוע	7.2
זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23