

מלונית בנאות גולן

פרוגרמה תכנונית

מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבנייה, תשי"ח, 1965 אישור תכנית מס' <u>2076</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>21.11.16</u> לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא תקומה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' <u>2076</u> פורסמה בילקוט ימים <u>2018-01-09</u> <u>7667</u> מיום
--

עורכת: מרסלה רוטשטיין

עבור משה ויפה רודף שלום

מבוא

מסמך זה מציג פרוגרמה תכנונית להקמת מלונית כפרית במושב נאות גולן, בדרום רמת הגולן. שטח המלונית נמצא ממערב לנאות גולן והינו צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי ביישוב.

יזמי המלונית הם משה ויפה רודף שלום, חברי מושב נאות גולן. בשנת 2011 נתחם הסכם בין מנהל מקרקעי ישראל והיזמים, לפיו ניתנה הרשאה לתכנון המלונית.

הפרוגרמה מציגה תיאור של שטח התכנון ושל המלונית, ואת היקף הבנייה המתוכננת.

1. שטח התכנון

שטח המלונית המתוכננת נמצא בגוש 200001 ח"ה 2, ממערב למושב נאות גולן. השטח הינו צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי על פי תכנית ג/12335 - מושב נאות גולן הרחבה (מאושרת מ-16.2.06). הימצאות השטח בצמידות למושב יקל על פריסת התשתיות הנדרשות למלונית.

האתר בעל שיפועים מתונים ונמצא במפלס נמוך מהשטח בו מיועדת הרחבת היישוב. מהאתר נשקף נוף פתוח לכון הכנרת.

לאחר שמשרד התיירות המליץ למנהל מקרקעי ישראל על מתן הרשאה לתכנון, בתאריך 31.7.11 נתחם הסכם בין מנהל מקרקעי ישראל והיזמים, לפיו ניתנה הרשאה לתכנון המלונית. ההסכם חל על שטח בגודל 5.710 מ"ר בערך.

לאחר חתימת ההסכם, החליטו יזמי המלונית על הכנת תכנית מפורטת וקידומה במוסדות התכנון.

2. תיאור המלונית

בהתאם לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות מיולי 2012, ניתן לסווג את המלונית המתוכננת בנאות גולן כמלון נופש, בשל מיקומה במרחב כפרי וייעוד האכסון למטרות נופש.

תקני משרד התיירות מסווגים את מתקני האכסון ל-4 רמות (A, B, C, D). המלונית המתוכננת הינה ברמה A וכוללת 24 יחידות אכסון, במבנה אחד מדורג בעל שלוש קומות (קומת כניסה, קומה א' וקומת מרתף).

המלונית כוללת הפרדה בין שטחים המיועדים לשימוש האורחים לבין שטחים תפעוליים, כולל הפרדה ברורה בין צירי תנועת האורחים לתנועת העובדים. מבנה המלונית כולל שני גושים. בגוש המערבי מיועדות יחידות האכסון. כל יחידות כוללות מרפסת שפונה לנוף הנכרת. בגוש המזרחי של המבנה מיועדות הפונקציות הציבוריות.

בהמשך פירוט הפונקציות המתוכננות בקומות השונות.

קומת כניסה

שטחים עיקריים

- 9 יחידות אכסון
- חדר ציוד לחדרניות
- קבלה, לובי עם בר
- חנות
- משרד ההנהלה
- בריכת שחייה מקורה וספא
- חדר אוכל/מסעדה
- מטבח
- חדרי קירור
- חדר להדחת כלים
- שירותים ציבוריים

שטחי שירות

- מעברים ציבוריים, חדרי מדרגות, מעליות

קומה א'

שטחים עיקריים

- 7 יחידות אכסון
- חדר ציוד לחדרניות
- משרד ההנהלה
- חדר כושר
- 2 חדרי אירועים
- שירותים ציבוריים

שטחי שירות

- מעברים ציבוריים, חדרי מדרגות, מעליות

קומת מרתף

שטחים עיקריים

- 8 יחידות אכסון
- חדר ציוד לחדרניות
- חדר משחקים
- חדר עובדים
- מכבסה
- שירותים ציבוריים

שטחי שירות

- מרחב מוגן
- מחסנים (מחסן כללי, מחסן אוכל, מחסן כלים, מחסן מכבסה)
- חדר חשמל ראשי
- חדר מנועים
- מעברים ציבוריים, חדרי מדרגות, מעליות
- חניה מקורה

בנוסף, בקומת המרתף, בריכת שחייה חיצונית.

דרך גישה

על מנת לאפשר גישה למלונית נדרשת סלילת דרך חדשה. דרך הגישה החדשה תגיע למלונית מכיוון דרום ותתחבר לדרך סטטוטורית מאושרת על פי תכנית ההרחבה של נאות גולן ג/12335.

3. יחידות האכסון

על פי תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי שפרסם משרד התיירות ביולי 2012, מלונית חדרים מוגדרת כמתקן אירוח תיירותי המתאפיין בכך שלפחות 80% מסך יחידות האירוח הם חדרים (היתר יכולים להיות יחידות סטודיו וסוויטות לסוגיהן) והכולל בין 11 ל-24 יחידות אירוח וכן שטחים ציבוריים ושטחים שירותיים. על פי התקנים, השיעור הכולל של הסוויטות במלונית ברמה A, לא יעלה על 12% מסך יחידות האירוח.

המלונית המתוכננת בנאות גולן כוללת 24 יחידות אכסון, מתוכן כ-92% חדרים זוגיים וכ-8% סוויטות. חלוקה זו עומדת בתקני משרד התיירות.

טבלה מס' 1 מציגה פירוט של יחידות האכסון לפי קומות.

טבלה מס' 1 - תמהיל יחידות אכסון במלונית

קומה	מספר חדרים זוגיים*	מספר סוויטות*	סה"כ יחידות אכסון
קומת כניסה	9		9
קומה א'	5	2	7
קומת מרתף	8		8
סה"כ	22	2	24

* חדר זוגי - יחידה המאופיינת בחלל פתוח הכוללת חדר אחד המשמש לשינה ואירוח וכן חדר רחצה.
 ** סוויטה - יחידה המאופיינת בכך שכוללת חדר אירוח ובנוסף חדר שינה נפרד, כמו כן כוללת חדר רחצה, יכלו שתכלול מטבחון ופינת אוכל.

על פי תקני משרד התיירות מיולי 2012, במלונית נופש ברמה A, השטח התקני של חדר זוגי הינו 32 מ"ר נטו והשטח התקני של סוויטה הינו 49 מ"ר נטו. יחד עם זאת, התקנים מאפשרים גמישות בשטחי יחידת אירוח. במלונית חדרים A תותר גמישות מיוחדת בשיעור של עד 20% הפחתה או תוספת משטחה של יחידת האירוח, למעט סוויטות מיוחדות. בהתייחס לגמישות זו, השטח המקסימלי של חדר זוגי הינו ל-38.4 מ"ר נטו והשטח המקסימלי של סוויטה הינו ל-58.8 מ"ר נטו.

שטחי החדרים הזוגיים והסוויטות המתוכננים במלונית בנאות גולן עומדים בתקני משרד הבריאות.

4. שטחי בנייה

המלונית המתוכננת בנאות גולן כוללת שטחי בנייה עיקריים ושטחי שירות. על פי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965:

- שטחי בנייה עיקריים הינם שטחים בהם מותרת בנייה שמשמשת להשגת המטרה עיקרית, במקרה הדון מלונית.
- שטחי שירות הינם שטחים בהם רק מותרת בנייה שמשמשת למתן שירותים נלווים להשגת המטרות העיקריות. שטחי שירות כוללים: ביטחון ובריאות, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, קומות עמודים מפולשות ומקמרות, מעברים ציבוריים וכד'.

טבלה מס' 2 מציגה פירוט של שטחי הבנייה העיקריים ושטחי השירות במלונית המתוכננת לפי קומות.

טבלה מס' 2 - שטחי בנייה במלונית

קומה	שטחים עיקריים (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)
קומת כניסה	1,125	835	1,960
קומה א'	1,330	160	1,490
קומת מרתף	1,175	1,355	2,530
סה"כ	3,630	2,350	5,980