

021
ג. 11.89

מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

תכנית בנין ערים מפורטת ג 5877/

מרכז שרותי דרך גולני

הוראות התכנית



ה י ר ז ס : ועדה מקומית גליל תחתון

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

ג. ר. אורבך
מנהל תכנון ופיקוח

ה מ ת כ נ ן : ג. ר. אורבך

דצמבר 1986

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 5877
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.10.88 לאשר את התכנית.
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 5877
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3749
ביום 11.3.90

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' גת/5877 מרכז שרותי דרך גולני.

2. המקום
מחוז :
נפה :
מרחב תכנון : ועדה מקומית גליל תחתון
מועצה אזורית : גליל תחתון

3. גבולות ושטח התכנית
א. גבולות התכנית חהם לפי המסומן בקו כחול והכולל חלקי גושים 16158, 15237.
ב. שטח התכנית 78.2 דונם.

4. מסמכי התכנית
א. הוראות התכנית.
ב. תשריט בק.מ. 1:2500

5. מטרת התכנית
1. פיתוח מרכז שרותי דרך לטיילות ונופש בגליל תחתון הכוללים מרכז קניות, מוטל כ-100 חדרים, חניון ונופש בחיק הטבע.
2. שנויי יעוד וקביעת יעודים חדשים.
3. התויית דרכים חדשות.

6. יחס לתכניות המתאר
על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר ג.ת./744 על תקוניה כל עוד לא תוקנו ע"י תכנית זו.

7. רשימת התכליות .7

7.1 לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית או לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן, האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

7.2 איזור מסחרי.

7.2.1 שמושים מותרים:

- א. מרכול או חנות כלבו.
- ב. חנויות.
- ג. סניף בנק.
- ד. משרדים.
- ה. קפיטריה, מסעדה.
- ו. מבני עזר לצורך הפעילויות והשמושים הנ"ל.

7.2.2 היתרים ותנאים לבניה.

לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית בנוי ע"י הועדה המחוזית שבה ינתן ביטוי למרווחים ועיצוב ארכיטקטוני וסביבתי.

7.2.3 אחוזי בניה ומספר קומות:

- א. כסוי הקרקע לא יעלה על 40% מהשטח ובסה"כ 80% ב-2 קומות.
- ב. מספר קומות מקסימלי.

7.3 איזור מלונאות אינטנסיבי.

7.3.1 שימושים מותרים.

- א. חדרי נופש.
- ב. משרדי הנהלה.
- ג. שבילים להולכי רגל.
- ד. נסיעות וגינון.
- ה. מבני עזר לצורך הפעילויות והשמושים הנ"ל.

7.3.2 היתרים ותנאים לבניה:

היתרי בניה לאחר אישור תכנית בנוי ע"י הועדה המחוזית אשר תכלול את המרווחים והעיצוב הארכיטקטוני והסביבתי תוך בחינת יחסי הגומלין עם השמושים באיזורים סמוכים.

7.3.3 אחוזי בניה ומספר קומות:

א. כסוי הקרקע לא יעלה על 50% מהשטח ובסה"כ 80% ב-2 קומות.

ב. מספר קומות מקסימלי 2.

7.4 איזור מלונאות אכסטנסיבי.

7.4.1 שמושים מותרים.

- א. קרוואנים.
- ב. מתקני קירור למטיילים.
- ג. מקלחות ושרותים.
- ד. משרדי הנהלה.
- ה. מתקני ספורט.

7.4.2 היתרים ותנאים לבניה.

היתרי בניה על פי תכנית בנוי באישור הועדה המחוזית תוך בחינת יחסי הגומלין עם שמושים באיזורים סמוכים.

7.4.3 אחוזי בניה ומספר קומות:

א. כסוי הקרקע לא יעלה על 25% מהשטח.

ב. מספר קומות מקסימלי 1.

7.5 איזור חניון ושרותי רכב.

7.5.1 שמושים מותרים:

א. משטח חניה לרכב מורכב ומשאיות.

ב. שרותים ציבוריים.

ג. מדרכות.

7.6 איזור חקלאי מיוחד.

7.6.1 שמושים מותרים.

א. משתלה לעצי נוי ופרחים.

ב. דוכן מכירה.

היתרי בניה עפ"י תכנית בְנוי באיזור הועדה המחוזית.

7.7 שטח ציבורי פתוח.

החלקות שהם שטח ציבורי פתוח תופקענה לצורכי ציבור ויהיו
בבעלות המועצה האיזורית גליל תחתון.

7.7.1 שמושים מותרים.

א. נטיעות וגינות.

ב. מתקנים הנדסיים.

7.8 דרכים וחניות.

א. תואי הדרכים, רוחבן ומיקומן יהיו בהתאם למסומן
בתשריט.

ב. החניה תהיה בהתאם לתכנית שתוגש לאישור מהנדסי הועדה
ולפי תקן משרד התחבורה. התכנית תפרט חניה ותכלול
כניסות ויציאות, שטחי פריקה וטעינה ותהיה בהתאם לתקן.

ג. לפני מתן היתר לכל שמוש יוגש פתרון תנועתי לגישה
באישור מ.ע.צ.

8. הוראות מיוחדות

- 8.1 כריתת עצים או דילולם תעשה בהתאם לשלבי הפתוח.
- 8.2 על יזמי התכנית יהיה למצוא שטח בסדר גודל דומה לשטח שימסר להם וכך יהיה עליהם לשלם את הוצאות נטיעתו והחזקתו עד לאותו גיל או נמצא השטח המבוקש.

9. תכנית פיתוח

- 9.1 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שמהנדס הועדה אישור תכנית פיתוח לאותו השטח.
- 9.2 תכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ואספקת מים, גדרות, קירות תומכים, ביתני אשפה, מתקנים שונים, שבילים וסוגי ריצוף שטחים מגוננים, אבני שפה, חומרי גמר לציפוי מבנים וגדרות.
- 9.3 הפיתוח יבוצע במקביל לתקופת הבניה של המבנים. לא תינתן תעודת גמר לפני אישור מהנדס הועדה על השלמת תכנית הפיתוח.

10. מס השבחה

- תכנית זו כפופה להיטלי מס השבחה כפי שיוטלו ע"י הועדה המקומית כחוק.

11. שלבי ביצוע

- תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

הערות	מרווחי בניה			אחוזי בניה כוללים	מספר קומות	אחוזי כיסוי מגרש בבניה	שטח מגרש מינימלי	יעוד האזור
	אחורי	צדדי	קדמי					
היתרי בניה לאחר אשור תכנית בנוי ע"י הועדה המחוזית על כל השטח	6	4	5	80%	2	40%	לפי תשריט	אזור מסחרי
- " -	6	4	5	80%	2	50%	לפי תשריט	אזור מלונאות אלנטנסבי
- " -	6	4	5	25%	1	25%	לפי תשריט	אזור מלונאות אכסטנסבי
בניה בהתאם לתכנית בנוי באישור הועדה המחוזית								אזור חניון ושרותי רכב
בניה בהתאם לתכנית בנוי באישור הועדה המחוזית								אזור חקלאי מיוחד
אסורה כל בניה למעט גינון נטיעות ומתקנים הנדסיים								שטח צבורי פתוח