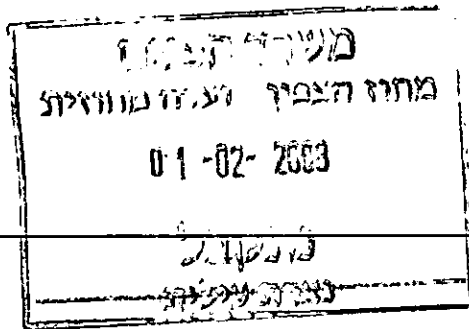


א.ב.א. 18.2.07
מ.א.ר. ע.מ. ק.ל.
2007597



מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תכנית מפורטת הנקראת: "תכנית מס' ג/13852 - מלון יין בדלתון"
המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/12428

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מתאר מקומית שתקרא: "תכנית מס' ג/13852 - מלון יין בדלתון"
(להלן: תכנית זו) ומטרתה לאפשר הקמת מלון נופש של 120 חדרים ושרותי נופש ותיירות
נלווים.

1.2 המקום:

תכנית זו חלה על שטח הנמצא מצפון למושב דלתון בצמוד לאזור תעשייה "דלתון".

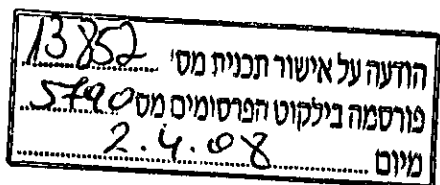
נ.צ. מרכזי מזרח: 245000 צפון: 770600

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
14270	-	2,6

1.3 שטח התכנית:

שטח תכנית זו כ - 19.42 דונם בקירוב (על פי מדידה גרפית מעודכנת ליום 28.05.06 וכמפורט
בטבלת השטחים בתשריט).

1.4 בעלי ענין:



בעלי הקרקע

מדינת ישראל בחכירה ל"ייקב דלתון בע"מ"
רח' בצלאל 52, רמת-גן 52521
טל': 7518922, פקס: 03-7519305

יוזם ומגיש התכנית

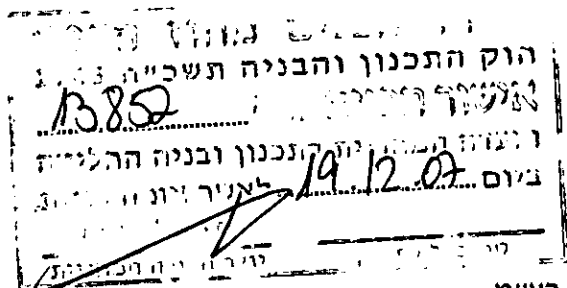
זהב הגליל בע"מ
רח' בצלאל 52, רמת-גן 52521
טל': 7518922, פקס: 03-7519305

עורכי התכנית

יצחק פרוינד - ייעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ
רח' יפו 145 א', חיפה 35251
טל. 04-8514999 פקס: 04-8514455

1.5 יחס לתכניות אחרות

יעוד קרקע לפי תמ"א 31: שטח תעשייה ושטח נוף כפרי.



בתשריט הנחיות סביבתיות של תמ"א 31 - אין מגבלות סביבתיות.
יעוד קרקע בתמ"מ 2 : שטח חקלאי

יעוד קרקע בתמ"מ 9/2 : שטח תעסוקה ואזור חקלאי/נוף כפרי פתוח.

התכנית גובלת בשטח יער טבעי לשימור (חש-28) בתמ"א 22.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/12428, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5120 מיום 15.10.02.

1.6 מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב (ראה הנחיות בסעיף 3.3.1 בתקנון זה).
- ד. פרוגרמת שטחים המצורפת לתקנון זה.
- ה. מפת איתור השטח בתכניות מתאר ארציות ומחוזיות - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית

הכנה 24.11.02
עדכון : 28.5.06

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

- | | | |
|--|---|--------------------------------------|
| א. קו כחול עבה | - | גבול התכנית. |
| ב. קו כחול מקוטע | - | גבול תכנית מאושרת. |
| ג. שטח צבוע צהוב מותחם בקו חום | - | אזור מלונאות ונופש. |
| ד. שטח צבוע ירוק בהיר ועליו מחומשים ירוקים | - | שטח שישמר כטבעי. |
| ד. שטח צבוע בסגול | - | אזור תעשייה. |
| ה. שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה | - | שטח פרטי פתוח. |
| ו. שטח צבוע ירוק | - | שטח ציבורי פתוח. |
| ז. שטח צבוע בפסים אלכסוניים ירוקים | - | שטח חקלאי. |
| ח. שטח מטוייט בקווים ירוקים מצטלבים | - | חש-28 חורש טבעי לשימור.
בתמ"א 22. |
| ט. שטח צבוע חום בהיר | - | דרך מאושרת ו/או קיימת. |
| י. שטח צבוע בורוד | - | דרך מוצעת. |
| יא. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - | מספר הדרך. |
| יב. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | - | קו בנין קדמי, במטרים. |
| יג. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - | רוחב הדרך, במטרים. |
| יד. קו שחור ועליו משולשים | - | גבול גוש. |
| טו. קו ירוק דק | - | גבול חלקה רשומה. |
| יז. מספר מוקף בעיגול ירוק | - | מספר חלקה רשומה. |
| טז. קו ירוק דק מקוטע | - | גבול חלקה רשומה לביטול. |

1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		אזור
שטח באחוז	שטח בדונם	שטח באחוז	שטח בדונם	
74.54	14.48	-	-	מלונאות ונופש
12.63	2.45	-	-	שטח שימור כטבעו
-	-	0.10	0.02	אזור תעשייה
2.75	0.53	40.01	7.77	שטח ציבורי פתוח
-	-	13.95	2.71	שטח חניון ציבורי
-	-	41.57	8.07	שטח חקלאי
10.08	1.96	4.37	0.85	דרכים
100.0	19.42	100.0	19.42	סה"כ

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית

פיתוח אזור מלונאות ונופש בזיקה ליקב ולכרמי הענבים הסמוכים.

2.2 עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח ושטח חניה ציבורית לאזור מלונאות ונופש.
- ב. קביעת עקרונות בינוי מחייבים.
- ג. קביעת דרכי הגישה לשטח.
- ד. קביעת הוראות לבניה ופיתוח השטח.
- ה. קביעת הוראות לגבי התשתיות ופיתוחם.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

מספר חדרים	סה"כ שטח שירות	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	יעוד הקרקע
120	500	10,000	מלונאות ונופש

3. הוראות התכנית

3.1 שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת תכליות ושימושים לפי אזורים

- א. אזור מלונאות ונופש
- מיועד להקמת מלון נופש ברמה A של 120 חדרי מלון עם שירותי קיט נלווים, כולל בריכת שחיה, ולשירותים הקשורים לענף היין כדוגמת מרתף יין, חדרי עיון וטעימות, מסעדה, חדר כנסים ואולמות לימוד, בכפוף

לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מלונות של
 משרד התיירות.
 כמו כן באזור יפותחו דרכי גישה, חניות,
 שטחים פתוחים עם גינון ונטיעות, מתקני
 משחק וספורט.

- שטח שתיאסר בו כל בניה. עבודות פיתוח,
 באם יידרשו יעשו תוך שימור הטרסות
 העתיקות והעצים הגדלים בו.

- תשמש למעבר כלי רכב, למעבר הולכי רגל,
 מעבר תשתיות, לפתוח מדרכות ולגינון.
 אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני
 דרך.

- שטח לגינון ולמעבר ציבורי.

ב. שטח שישמר כטבעו

ג. דרך

ד. שטח ציבורי פתוח

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992)

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

א	ה		ד						ג			ב	א
	מספר חדרים	גובה בניה מקסימלי*	סה"כ	לכסוי הקרקע (ותכנית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	שטח למתחם הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי מ'	אחורי מ'	צדד מ'		
120	17.0	4	10,500	4,000	500	10,000	2,000	8,500	5- לדרך	3	5	3,000	מלונאות ונופש

הערות לטבלה - ראה בעמוד הבא.

הערות והשלמות לטבלת זכויות והגבלות בניה

3.2.1 הערות לעמודה ד' - שטחי בניה

- * - ועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסך כל שטחי הבניה ישמר.
- הועדה המקומית רשאית ליינד זכויות בניה בין השימושים השונים המפורטים בפרוגרמה ובתנאי שסך כל שטחי הבניה ישמר.

3.2.2 הערות לעמודה ה' - גובה הבניה

- ** - גובה מירבי של הבנין ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, בנקודה הנמוכה ביותר של המבנה ועד פני גג הקומה העליונה, בכל גוש בניה.

3.3 הוראות נוספות לתכנית

3.3.1 תכנית בינוי ופיתוח

- תשריט הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מחייב בעקרונות המפורטים להלן. היתר בניה יוצא רק לאחר אישור תשריט בינוי מפורט לכל שטח התכנית, על ידי הועדה המקומית.
- תשריט הבינוי יציג את העמדת המבנים, גובהם, גישה וחניות, פיתוח סביבתי וכל דבר נוסף שיועלה על ידי הועדה המקומית.

עקרונות בינוי מחייבים:

- א. תחום הבניה של המלון לא יחרוג מהקו המסומן בתשריט.
- ב. רחבת הכניסה תפותח תוך התייחסות לבנין הייקב לשם הבטחת הקשר הויזואלי והתיפקודי בין המבנים.
- ג. מבנה המלון יכלול 2 גושי בניה לפחות.
- ד. גובה הגוש המרכזי לא יעלה על הגובה האבסולוטי של 861 מ'.
- ה. בשטחי הציבור של המבנה המרכזי יהיה אזור עם השקף לנוף.
- ו. גושי הבניה הנוספים הפונים למדרון יהיו מדורגים.
- ז. עיצוב הגגות וחומרי הגמר יטופלו כ"חזית חמישית" להבטחת צורתם הנאה.
- ח. שטחי המדרונות עם הטרסות העתיקות ישמרו כטבעם.

3.3.2 עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

א. חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות, הגגות וגווני החומרים.

ב. גגות

גגות המבנים המדורגים, הפונים למדרון, נצפים מהמבנה המרכזי ולכן יתוכננו כ"חזית חמישית".

עיצוב הגגות יוצג בבקשה להיתר ויכלול התייחסות לחומרי הגמר ולמתקנים על הגג. יותר להציב מתקנים על הגג ובהם, חדרי מכונות, מתקני מיזוג אויר וארובות אוורור ובתנאי שישולבו בעיצוב הגג, על מנת לשמור על המראה הנאה.

פני הגג ירוצפו ו/או יגוננו ו/או יכוסו בחומרי גמר כמו אגרגט, לקבלת חזית נאה. יותר שילוב אדניות לצרכי גינון הגג.

ג. צנרת

התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג-אוויר וארובות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

3.3.3 פיתוח שטחים פתוחים

- א. פיתוח השטחים הפתוחים יעשה בהתאם לתכנית גינון ופיתוח שתוכן על ידי אדריכל נוף.
- ב. כל עבודות הפיתוח יעשו תוך שמור המדרונות והעצים הקיימים.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה ביצוע מסלעות ו/או קירות תמך בגבולות המגרש, על מנת למנוע גלישה של שפכי עפר ועבודות בניה לשטחים הפתוחים.

3.3.4 תשתיות3.3.4.1 תשתיות זורמות

- א. מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ג. ביוב
התנאים לקבלת היתר בניה יהיו:
- חיבור בפועל למערכת הביוב האיזורית הכוללת פתרון קצה איזורי לשפכים, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- שידרוג מטי"ש של אזור התעשייה דלתון.

3.3.4.2 חשמלאיסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 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 (ע 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.

2. 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.

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

3.3.4.3 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

3.4 הוראות כלליות

3.4.1 חלוקה

- גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האיזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו יבוטלו. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האיזורים המוצעים בתשריט.
- התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.2 הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל

3.4.3 רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה המקומית, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3.4.4 תנאים לביצוע התכנית

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

3.4.5 היטל השבחה

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

3.4.6 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות יהיה תנאי למתן היתר בניה.

- 3.4.7 הוראות הג"א
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.4.8 כיבוי אש
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 3.4.9 סידורים לנכים
קבלת היתרי בניה מותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- 3.4.10 הוראות רשות העתיקות
באם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיידית את כל העבודה בשטח, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודה עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

4. מימוש התכנית

- 4.1 במידה והתכנית תבוצע בשלבים יהיה סדר ביצועם עפ"י המסומן בתשריט וכמפורט להלן:
שלב א' - הקמת המבנה המרכזי, פיתוח דרך הגישה, הרחבה המרכזית, אזור בריכת השחיה והחניות הנדרשות עפ"י התקן. כמו כן, תפותח ותגונן רצועת השצ"פ שבמערב התכנית שתכלול גם שביל מעבר להולכי רגל.
שלב ב' - הקמת יתר המבנים והשלמת פיתוח כל השטח.
- 4.2 לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 20 שנה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות וחותמות

זהב הגליל בע"מ
ZAHAV GALIL GOLD LTD
51-20908871

זהב הגליל בע"מ

יוזם ומגיש התכנית:

יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים בע"מ
יצחק פרוינד

עורכי התכנית:

מספרנו : 45/D/54
תאריך : 29.12.02, 26.6.05, 2.7.05, 8.11.05
עדכון להפקדה : 28.5.06, 28.8.06
תאריך למתן תוקף : 24.1.08

תכנית מס' ג/13852 - מלון היין בדלתון: פרוגרמה לשטחי בניה

סיווג המלון: מלון נופש ברמה A
מס' חדרים: 120

שטח לחדרים (נטו)

סוויטות - 48 מ"ר X 9 סוויטות - 432 מ"ר
חדר זוגי - 32 מ"ר X 108 חדרים - 3,456 מ"ר.
חדר יחיד - 23 מ"ר X 3 חדרים - 69 מ"ר
סה"כ: 3,957 מ"ר.

שטחים ציבוריים (נטו)

9.51 (מקדם שטחים ציבוריים) X 120 חדרים - סה"כ 1,141 מ"ר.

שטחים שירותיים (נטו)

8.96 (מקדם שטחים שירותיים) X 120 חדרים - סה"כ כ-1,075 מ"ר.

יעודים מיוחדים

11.24 (מקדם יעודים מיוחדים) X 120 חדרים - סה"כ 1,349 מ"ר.

סך הכל שטח נטו: 7,522 - מ"ר.

סך הכל שטח ברוטו (בתוספת 35% על הנטו): כ- 10,155 מ"ר.