

26.11.08 א.א.ר

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
03-09-2008  
גולן

# מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - גולן

תכנית מס' ג/16393

כפר נופש רמות. 300 מיטות.

תכנית מתאר מקומית מפורטת לתמ"א 13.  
המהווה שינוי ל-ל/א/2.

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 16393  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 06.10.08... לאשר את התכנית  
מאיר שפירא  
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז : הצפון  
נפה : רמת הגולן

מקום : כפר נופש רמות (נ.צ.מ. 262:100 , 751:600)

גוש : חלק מגוש -200000

חלקה : חלק מחלקה 13

מגרש : 6

תחום שפוט מוניציפאלי : מועצה אזורית גולן

קנה מידה : 1: 1250

שטח התוכנית : 68.584 דונם (מדידה מחושבת)

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון, קריית הממשלה ת.ד. 500  
נצרת עלית 17105 טל' : 04-6558211

יוזם ומגיש התוכנית : מושב רמות -- רמת הגולן  
ע"י מנהל המיזם התכנוני - רוטר משה  
פל' 052-2414408  
טל' 04-6731214

עורך התוכנית : בריק-תכנון אדריכלי ובינוי ערים  
אדריכל בריק מחמוד ת.ד. 341 ק.שמונה  
טלפון 04-6941095 פלאפון 050 - 5546116  
e-mail brickm@012.net.il

הודעה על אישור תכנית מס' 16393  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5924  
מיום 3.3.09

מועצה אזורית גולן  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965  
ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן  
תוכנית מס' 16393  
הועדה המקומית בשיבה  
מס' 2008023 מיום 6/10/08 החליטה  
להמליץ על מתן תוקף התכנית הנקבעת לעיל  
אלי מלכוד  
יו"ר הועדה

יולי 2008

## פרק 1. זיהוי וסיווג התכנית:

1.1 שם התכנית:

התכנית תקרא "תכנית מתאר מקומית המפרטת את תמ"א 13, לכפר הנופש רמות (כולל תשריט ותקנון). תכנית מס' ג/16393 המהווה שינוי לתכניות מס' ל/א/2. התכנית תחול על כל השטחים התחום בגבולות התכנית כמסומן בקו כחול ע"ג בתשריט.

1.2 מקום התכנית:

מושב רמות (נ.צ.מ. 262:100, 751:600).

הגושים הנכללים:

גושים חדשים	חלקות	חלקי חלקות
200,000		13

1.3 שטח התכנית: 68.584 דונם, מדוד במדידה מחושבת - מתאריך 25.08.06.

1.4 בעלי העניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, קריית הממשלה, נצרת עילית, 17105 טל' 04-6558211.  
יוזם התכנית: מושב רמות, ע"י מנהל המיזם התכנוני – רוטר משה: פל' 052-2414408

טל' 04-6731214

מגיש התכנית: מושב רמות, ע"י מנהל המיזם התכנוני – רוטר משה: פל' 052-2414408

טל' 04-6731214

עורך התכנית: אדריכל מחמוד בריק, תכנון אדריכלי ובינוי ערים. ק.שמונה, ת.ד. 341,

טל' /פקס: 04-6941095, פל': 050-5546116

e-mail: brickm@012.net.il

1.5 יחס לתכנית אחרות:

תכנית זו מבטלת תכנית ל/א/122, משנה ל/א/2 ומפרטת תמ"א 13.

תמ"א 13: התכנית תואמת לתמ"א 13 – יעוד הקרקע אכסון ב' קיבולת 300 מיטות.

תמ"א 22: יער נטע אדם קיים.

תמ"מ 2 שינוי מס' 3: שטח חקלאי.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה של שטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

א. תקנון בן 9 עמודים.

ב. תשריט בקנ"מ 1:1250.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

הכנה	ינואר 1983
עדכון 1	מרץ 2006
עדכון 2	מאי 2006
עדכון 3	פברואר 2007
עדכון 4	יוני 2007
עדכון 5	אוגוסט 2007
עדכון 6	יולי 2008

1.8 הגדרת מונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

באור סימני התשריט:

1.9

פירוט הציון	הציון בתשריט	מס'
גבול התוכנית	קו כחול	.1
דרך קיים עפ"י תמ"א 13	שטח צבוע חום	.2
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום	.3
אכסון ב' לפי תמ"א 13	שטח צבוע כתום	.4
שטח לספורט	שטח צבוע ירוק כהה מותחם חום	.5
שטח מלונאות ונופש	שטח צבוע צהוב עם מסגרת חום כהה	.6
שטח לחניה	שטח צבוע אדום עם משבצות בצבע שחור אלכסוניים	.7
מבנה להריסה	שטח צבוע צהוב	.8
מס' דרך	מס' עליון	.9
קו בנין במטרים	מס' צדדי	.10
רוחב הדרך במטרים	מס' תחתון	.11

טבלת שטחים:

1.10

טבלת שימושי קרקע – מוצע		טבלת שימושי קרקע – קיים		יעוד קרקע
שטח התכנית % מסה"כ	שטח בדונם	שטח התכנית % מסה"כ	שטח בדונם	
-	-	95.9%	65.7728	אכסון ב'
4.1%	2.8112	4.1%	2.8112	דרך קיימת
15.36%	10.5327	-	-	דרך מוצעת
13.78%	9.4486	-	-	שטח לספורט
8.32%	5.7100	-	-	שטח לחניה
58.44%	40.0811	-	-	שטח למלונאות ונופש
100%	68.584	100%	68.584	סה"כ שטח התכנית

פרק 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית:

2.1 מטרות התכנית:

- א. פירוט לתמ"א 13.
- ב. לייעד קרקעות לדרכים, חניות, שטחי ספורט, אכסון מלונאי עפ"י תמ"א 13 - אכסון ב'.
- ג. הנחיות למיקום של בנינים, גבהים וצורתם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת הנחיות והוראות למתן היתר בניה.
  - ב. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ושלבי ביצוע.
  - ג. קביעת הנחיות סביבתיות.
- 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים: סה"כ שטח עיקרי ושטחי שירות מצב מוצע.

שטח שירות	סה"כ שטח עיקרי מוצע/ מ"ר	יעוד הקרקע
2004.05	12024.33	מלונאות ונופש
-	472.43	שטח לספורט

### פרק 3. הוראות התכנית:

#### 3.1. רשימת התכליות והשימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו.

##### 3.1.1. מלונאות ונופש:

אכסון מלונאי עפ"י תמ"א 13, בית מלון, אולמי הרצאות, מועדונים חברתיים ותרבותיים, בתי קפה, מסעדות, חדרי אוכל, שרותי תיירות, ספריות, בריכות שחיה, מלתחות, וכל השירותים הנלווים.  
תנאי למתן היתר בניה אישור משרד התיירות בדבר התכנון הפיזי של המבנים.

##### 3.1.2. ספורט:

מגרשים ומתקנים לפעילות ספורטיבית לכל סוגיה, מבני עזר לשימוש הפעילות הספורטיבית (מלתחות, וכד'), נוי, נסיעות.  
תנאי להיתר בניה אישור תכנית בינוי ע"י הועדה מקומית לכל מתחם.

##### 3.1.3. דרכים:

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב, ונטיעות.

1 – אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכי"ב ולהקים מפרצי חניה/נטיעות.

2 – הועדה המקומית תהיה ראשית לדרוש קירות תומכים או מסלעות, או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנון התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימאלי/דונם	קווי בנין				אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימאלי							מלונאות ונופש	שטח לספורט		
		קדמי	אחורי	צדדי	קווי בנין	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	שטח בניה כ"פ %	לכיסוי הקרקע (תכסיות)			שרות	שימושים עיקריים
מ' 10 עד	40.0811	5.0 מ'	3.0 מ'	3.0 מ'	3.0 מ'	28%	5%	30%	-	35%	5%	5%	5%	5%	35%	5%
מ' 8 עד	9.4486	5.0 מ'	3.0 מ'	3.0 מ'	3.0 מ'	5%	-	5%	-	5%	-	5%	5%	5%	5%	5%

1. גובה מבנה מקסימאלי יימוד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של מבנה.

2. יתור להקים מבנים 2-4 יחידות עם קווי בניין צידיים אפס (קיר משותף) או במרחק 4 מ' בין יחידות מופרדות, הכול בהתאם לתכנית בניני מאושרת.

3. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

4. לא יעלה מספר המיטות על 300 יחידות.

**א. עיצוב ארכיטקטוני וחומרי בניה:**

תכנון האתר יתחשב בהיבט הנופי של המקום, יבנו באתר מבנים בשפה ארכיטקטונית משותפת כך שישתלבו בנוף המקומי. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים שמשתלבים בנוף כך שהקירות יצופו באבן מקומית או בלוחות עץ או בטיח צבעוני, עם אפשרות לגג רעפים. על שטח התכנית יחלו תנאי עיצוב ארכיטקטוני כדלכמן:

- מכל בניין (למעט מבנה עזר) תובטח גזרת צפייה אל נוף הכנרת.
- קו רקיע יובטח ע"י מגבלת גובה עד 2 קומות ובגובה מרבי שלא יעלה על 10 מ' ממפלס פני הקרקע הגבוהה ביותר משטח המגרש.
- אנטנות, דודי וקולטי שמש, מצננים, מזגנים, מכלי מים, מתקני כביסה, כולם או מקצתם, יותקנו באופן מוסתר – הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.

**ב. תשתיות:**

**1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

**2. ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י הניקוז האזורית.

**3. ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**4. חשמל:**

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 ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך, במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לאתחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

**ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
8.50 מ'	-	בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי
20.00 מ'	-	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'		ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל<sup>1</sup>.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודה בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון<sup>2</sup>.

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 דעת 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 זו.

## 5. אשפה:

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

## ג. הוראות כלליות:

### 1. חלוקה:

1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

### 4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, ראשית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

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

### 5. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

<sup>1</sup> בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראות היועצות רחבת כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להיתר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

<sup>2</sup> על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך / מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכוח חוק החשמל.

#### 6. תנאים לבצוע 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.

#### 7. היטל השבחה:

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

#### 8. חניה:

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

#### 9. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מראשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

#### 10. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

#### 11. כבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

#### 12. סידורים לנכים:

קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנון התכנון והבניה.

#### 13. תנאי למתן היתרי בניה:

בדיקת איתורו המדוייק של קו אספקת המים המתוכנן עפ"י תשריטי תממ/3/2.

### פרק 4. מימוש התכנית:

#### 4.1. תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.



בעל הקרקע:

יזם התכנית:

**"רמות"**  
מושב עובדים להתיישבות  
הקלאית שיתופית בע"מ

מגיש התכנית:

**"רמות"**  
מושב עובדים להתיישבות  
הקלאית שיתופית בע"מ

עורך התכנית:

**אדריכל - מניח מחמוד**  
**מגדל שמש / מח"ג**  
רש"ן 353/05  
060 - 5546116

אין לנו התנגדות עירונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות המבצע הניסיוניות.  
התחייבנו לזרזי מבצע תכנית. אין בזה כדי להקנות כל זכות ליזם/תוכנית או יזמי בעלי עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוחלט אחרת ונחתם עמנו הסכם ייתארה ביוזם ואין חתימתנו זו באחד משטחי התכנית כל בעד זכות בשטח הנדון ואין כל רשות נוספת, לפי כל דבר יתחייב כל דבר.  
למען הסר ספק נודע כי אין אנו נוטלים אחריות על ידינו הסכם נוצר השטח הנדון בתכנית. אין בחתימתנו זו כל תלות או הוצאה בענין הסכם האמור. אין זוהי על זכותנו, לזמן בודד הפרתו על ידי מישהו ונאמנו על ידי זכויות אחרות. כפי שיש על כל זכות אחרת הישגות מנו הסכם הנדון. לפי כל דבר שכן חתימתנו ניתנת כדי יזם נוספות טבע תכניתנו.

מייבאי הקרקע ישראל  
ניחן הצפון  
תאריך: 11.18.08