

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מבוא
 11-05-2011
 נ תקבל
 נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/15551

מחנה פיק - מתקן אכסון תיירותי (חניון קמפינג).

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: גולן
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מועצה אזורית גולן חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן תוכנית מס' 15551/ג הועדה המקומית בושבה מס' 1005002 מיום 4.5.05 החליטה להמליץ על מתן תוקף התכנית הנקובה לעיל יו"ר הוועדה מתוך שיש לה</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 15551 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>	
---	--

<p>משדד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 15551 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 11.05.11 לאשר את התכנית</p>	
--	--

סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית
 21/08/2011

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הינה הסבת בסיס צה"ל נטוש למיזם תיירותי ללינה בחיק הטבע. היתרון המיקומי: האתר נמצא בלב אזור תיירותי מגוון, אשר לא כולל היום שום מיזם מסוג זה. הדבר מאפשר פנייה לפלח שוק מוגדר ומשיכה של מבקרים לאזור, שתביא לפריחה של פרויקטים אחרים בתחום התיירות. הנגישות מצויינת, הן מדרך מסי 982 המחברת בין חמת גדר להר החרמון, הן מדרך מסי 789 המחברת את חוף הכנרת עם צומת פיק. הריחוק היחסי מישובים קיימים מאפשר פרטיות ומניעת מטרדים לשכונות מגורים מאוכלסות.

המצב הקיים: עצם קיומם של מתקנים ותשתיות הנדסיות של בסיס צה"ל לשעבר מאפשר להשמיש את האתר ללא צורך בשינויים משמעותיים בפני הקרקע.

ההיבט החזותי: הקמת חניון הקמפינג תביא לשדרוג של החזות של בסיס צה"ל הנטוש כיום המהווה מטרה, ע"י השקעה בשיקום מתקנים קיימים ושינוי הסטנדרטיים האסטטיים של המקום לרמה ההולמת מיזם בתחום התיירות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מחנה פיק - מתקן אכסון תיירותי (חניון קמפינג).	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
15551/ג	מספר התוכנית	
47,678 מ"ר. אופן המדידה: קרקעית.		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
8/11	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
לא רלבנטי	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן
		קואורדינטה X	265.975
		קואורדינטה Y	742.050
1.5.2	תיאור מקום	מחנה צה"ל נטוש הקיים ליד צומת פיק.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית גולן
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מחנה פיק
		שכונה	לא רלבנטי
		רחוב	לא רלבנטי
		מספר בית	לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200,000	מוסדר	חלק מהגוש	-	23,41
200,001	מוסדר	חלק מהגוש	-	2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/05	5474	תשריט מרקמים : מרקם שמור משולב+מרקם כפרי. אושר בינוי שאינו צמוד דופן ע"פ סעיף 6.1.3 להוראות התמ"א, ע"י מועצה הארצית ביום 18/8/09.	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית	תמ"א 35
		תשריט הנחיות סביבתיות : רגישות נופית-סביבתית גבוהה + שימור משאבי מים + אגן היקוות הכנרת		
26/03/89	3640	אזור חקלאי + צורת נוף לשימור חזותי+קו אי חסימת מראה הנוף לאורך דרכים+דרך אזורית קיימת+חשמל מתח גבוה קיים	כפיפות	תמ"מ 3/2
16/8/07	5704	אי 1 - פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 4/34/ב'
29/8/02	5107	דרך אזורית קיימת מס' 982	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית	תמ"א 3/11/ב'
		אושרה התחברות של דרך מקומית מס' 1 לדרך אזורית מס' 982, ע"י המועצה הארצית ביום 18/8/09.		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	8/2011	לא רלבנטי	22	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	8/2011	1	לא רלבנטי	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	8/2011	1	לא רלבנטי	1: 500	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	צבי נוה	8/2011	1	לא רלבנטי	1: 500	מנחה	נספח תנועה והניה

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	מקס	סלולי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
sharon_1@netvision.net.il	04-6762206	לא	04-6762668	מושב נאות גולן, 12940	512569807	רשות מקומית מורחג אמנון ושרון בע"מ	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	מקס	סלולי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
sharon_1@netvision.net.il	04-6762206	לא	04-6762668	מושב נאות גולן, 12940	512569807	רשות מקומית מורחג אמנון ושרון בע"מ	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
izafontichnun@mami.gov.il	04-6558266	לא רלבנטי	04-6558211	ת"ד 580, נצרת עילית. 17105.	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rudarch@bezeqint.net	04-8383425	050-5688869	04-8362005	ת"ד 70071, חיפה. 31700.	לא רלבנטי	רשות מקומית לא רלבנטי	36069	015463839	רוזי ברגר	אדריכל
mail@yotam99.com	04-8725002	052-2259328	04-8725001	הסתדרות 177, חיפה. 32960.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	32139	052866050	צבי נוה	מהנדס
mate@netofam.co.il	04-6785643	052-2694954	04-6782595	מצפה נטופה. ד.ג. 15295.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	697	056439219	מתניה חן-ציון	מורה מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
חניון קמפינג	שטח בחיק הטבע שהוכשר להצבה של אמצעי לינה ניידים וקבועים קלים המתאים לקליטת 20 יחידות אכסון לפחות, מותאם להצבת יחידות ניידות, אוהלים לסוגיהם, קרונועים ומבנים, והכולל שטחים ציבוריים ושטחים המיועדים לשירות האורחים והמבקרים, בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי שמפרסם משרד התיירות ועדכוניהם מעת לעת.
יחידות אכסון בחניון	יחידות אכסון ניידות שיהיו אוהלים לסוגיהם וקרוונים ניידים בעלי רישוי תנועה תקף. האוהלים יהיו פריקים, ללא קונסטרוקציה קשיחה ולא ייחשבו בזכויות הבניה. כמו כן, היחידות יתאימו להגדרה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכוניהם מעת לעת.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שיקום והפיכת בסיס צבאי נטוש לחניון קמפינג.
בקשה להקלה מקו בניין של דרך אזורית מס' 982 מ-80 מ' מהציר ל-50 מ' מהציר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

יעוד קרקע לתיירות, שטח ציבורי פתוח ודרך.
קביעת הוראות בניה.
קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.
קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם			סה"כ מוצע בתוכנית			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
*	-	629	+629	0	מ"ר	תיירות
-	-	27	אוהל זוגי/משפחתי: +25	0	מס'	חדרים
			אוהל קבוצתי: +2			

* כולל אך ורק מבנים קשיחים קיימים ו/או העתקה של מבנה קיים. לא כולל מקלטים קיימים. לא כולל אוהלים ו/או קרונועים ניידים. אין בנייה קשיחה מוצעת.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
אתר עתיקות	רדיוס מגן		
לא רלבנטי	לא רלבנטי	400	תיירות
200	לא רלבנטי	200,201	שצ"פ
לא רלבנטי	לא רלבנטי	300	דרך מוצעת
100	לא רלבנטי	100	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תיירות
4.1.1	שימושים
א.	מיועד להקמתו של חניון קמפינג, אשר יכלול, בין היתר: חניון רכב לא מקורה, משטחים להצבת אוהלים ו/או קרונועים ניידים, משרד, חדר קבלה, חדר ניהול, מזנון/חנות, מועדון, חדר טניס שולחן, שירותים סניטריים, מקלחות ומלתחות, כוירים לכביסה ולהדחת כלים, מחסנים כלליים, חדר אחזקה, חדר כביסה, מטבח בשירות עצמי, מתקני הצללה, מתקני משחק לילדים, משטחי התכנסות, עמדת ביקורת וחדר עזרה ראשונה. על חלק מהמשטחים ניתן יהיה להקים אוהלים ניידים שיובאו ע"י המטיילים עצמם. דרכים, שבילים, כיכרות, מתקנים הנדסיים, מקלטים/מרחבים מוגנים, גדר היקפית ושערים.
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי.
ב.	א. תנאי למתן היתרים הוא אישור משרד התיירות בדבר תכנון המתחם בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון וכן אישור של תוכנית בינוי ע"י הועדה המקומית. ב. תנאי להיתר בניה – אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר.
ג.	הוראות פיתוח.
א.	א. שבילים להולכי רגל יהיו על מרצפי אבן, או אספלט עם שולי אבן או תשתית אגרגאטים. ליד מקטעים המשולבים במדרגות ישולבו תוואים חליפיים המתאימים לנכים ומוגבלים. ב. מקטעי ריצוף רציפים לא יעלו על 150 מ"ר. ג. חניות יבוצעו מתשתית אגרגאטים או אספלט, ויסללו במקטעים באופן שלא ייווצרו רצפי חניה ארוכים יותר מ- 6 מכוניות פרטיות או 4 אוטובוסים ברצף. בין מקטעי החניה תהיה הפרדה של 2.5 מ' של צמחיה. החניות יתוכננו בשילוב עם הטופוגרפיה הקיימת. מספר החניות בחניה מרוכזת לא יעלה על 25. ד. קירות תומכים יבוצעו בגבהים שלא יעלו על 1.5 מטר ובאם ידרש יבוצעו מספר קירות בדירוג, ובמרווחים שיאפשרו שילוב צמחיה במרווחים האופקיים שבין הקירות, תוך העדפת "אבן פראית" ב"בניה יבשה" על פני אבן מסותת ועל פני בניית שלד תומך בבטון – והכל במגבלות החוזק

<p>והבטיחות הנדרשים.</p> <p>ה. המבנים יחופו באבן, עץ ו/או טיח.</p> <p>ו. גגות : יותרו גגות רעפים.</p> <p>ז. פרגולות : יותר שימוש באבן ועץ, ובשלד קונסטרוקטיבי בלבד – מתכת.</p> <p>ח. שילוט : יעשה במערכת תמך מעץ/ אבן ומשטחי כיתוב בחומרים עמידים.</p> <p>ט. רהוט גן : כגון ספסלים, שולחנות ברזיות ופחי אשפה יהיו מעץ או מעטפת עץ ו/או אבן.</p> <p>י. שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.</p> <p>יא. תוצב גדר בטון בגובה 2 מ' בטווח של 6 מ' מהגדר שבגבול תא השטח.</p> <p>יב. בתחום התכנית עובר קו מים ראשי של "מקורות". אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קו המים. יש לתאם את הבינוי בשלב היתר הבניה.</p>		
--	--	--

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	מדרכות, שדרות, כבישים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נסיעות ציבוריות ומעבר תשתיות הנדסיות.
4.2.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה.
ב.	לא תותר התקנת מחסום כלשהו בתחום קו הבניין של דרך 982.
ג.	שינויים בהסדרי תנועה בדרך 982 ובצומת הכניסה לשטח תיירות יהיו באישור החברה הלאומית לדרכים ומשרד התחבורה, ולא יהוו שינוי לתב"ע.
ד.	הפתרון התחבורתי המוסכם הינו מעגל תנועה וקיום תאורת דרכים תקנית.

4.3	שם ייעוד: שצ"פ
4.3.1	שימושים
א.	גינות, גנים, חורשות, קווי תשתית הנדסית וקווי מים אזוריים.
4.3.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

תזכיר	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבה (מטר) (1)	תכנית משטח (%) (2)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח' אכסון	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי בניה מ"ר	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת	מעל						שרות	עיקרי				שרות	עיקרי			
(5)	(5)	(5)	-	1	4.0	3.40	-	(4) 27	-	(3) 956	-	(3) 956	(3) 327	(3) 629	28,105	400	(2)		

(1) הגובה המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 (2) חיתכים יוצא על פי תכנית בנין שתאשר ע"י הועדה המקומית ובאישור משרד התכנון.
 (3) שטח בנין קיים.
 (4) כולל אחילים ואו קרונועים נייזים.
 (5) על פי התשריט.

6. הוראות נוספות

6.1. ביוב
 תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י מינהלת הכנרת, משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך, וכן באישור לפתרון הקצה ע"י מינהלת הכנרת.

6.2. ניקוז
 תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.3. אספקת מים
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.4. סידורי תברואה
 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5. הוראות בנושא 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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. תחנות השנאה:
 1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
 ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוץ מהכבל/מהמתקן	
-	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
-	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
-	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
-	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
-	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
-	1 מ'	י. ארון רשת
-	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6 הוראות בנושא קווי תקשורת

קווי התקשורת והטלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

6.7 הוראות בנושא עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.8 הוראות חנייה

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

6.9 היטל השבחה

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

6.10 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.11 חלוקה

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

6.12 רישום

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.13 מבנים קיימים
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת 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 בתוכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
6.14 מיגון אקוסטי
מיגון אקוסטי – ככל שיידרש – יחול על יזמי התכנית ועל חשבונם, בכפוף לדרישות המשרד להגנת הסביבה.
6.15 בטיחות הטיסה
א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות טיסה הנובעות מקיומו של שדה תעופה אפיק. ב. הגובה המותר לבניה הינו +417 מ' מעל פני הים. ג. תנאי להקמת תרנים, מנופים, עמודי חשמל וכדומה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.
6.16 פיקוד העורף
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.17 שירותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.18 שימור וניצול מי נגר עילי
מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.19 היתרי בניה
תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה אישור של משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תירותי של משרד התיירות.
6.20 תנאים לביצוע התכנית
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6.21 סידורים לנכים
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, יהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
6.22 מבנים להריסה
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, תוך ששה חודשים מיום קבלת תוקפה.

6.23. היתרי בנייה
תנאי להוצאת היתר בנייה הינו קבלת אישור בכתב מנציג שר הבטחון בועדה המחוזית צפון.
תנאי להיתר בניה – אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר.

6.24. מניעת מטרדי ציפורים לתעופה
הפסולת תאצר במכולות סגורות.
ייאסר פיזור מזון ופסולת העלולים למשוך ציפורים.

6.25. סטייה ניכרת סטטוס פ.פ.
כל שימוש אחר במבנה אשר שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת.

6.26. רצועת מגן
רצועת הקרקע שבין גבול התכנית לבין קו הבניין, מהווה רצועת מגן בין האתר לבין שטחי קרקע גובלים ושטחים שמעבר לרצועה, אשר תבטיח אי חסימת נוף האתר.

6.27. התאמת התכנית לתמ"א/38
1. היתר בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחזיוקם) בדבר הצורך בחזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
ב. על בקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית

7.1. שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	<i>[Handwritten signature]</i> מזרחי שרון ואמנון בע"מ ח. 512569807	מזרחי אמנון ושרון בע"מ	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מגיש התוכנית
	<i>[Handwritten signature]</i> מזרחי שרון ואמנון בע"מ ח. 512569807	מזרחי אמנון ושרון בע"מ	לא רלבנטי	לא רלבנטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	בעלי עניין בקרקע
	<i>[Handwritten signature]</i> מועצה אזורית גולן ועדה מקומית לתכנון וצפייה	הועדה המקומית לתכנון ולבניה גולן	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ועדה מקומית
<i>[Handwritten signature]</i> 21/8/11	<i>[Handwritten signature]</i> דודי ברגר אדריכלים דבני ערים	לא רלבנטי	015463839	רודי ברגר	עורך התכנית

רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?	V	
		אם כן, פרט: נספח בינוי ונספח תנועה וחניה		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית (1)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע - בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
		מספר התוכנית	V	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (זים, מגיש, בעלי קרקע)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	V		
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	V		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	V		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	V		
			• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	V	
			• שמירת מקומות קדושים	V	
			• בתי קברות	V	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	V		
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V		
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V		
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V		
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V		
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V		
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	V		
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	V		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?	V		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?	V		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V		

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

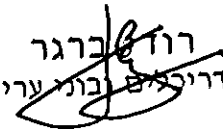
אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/15551 ששמה מחנה פיק - מתקן אכסון תיירותי (חניון קמפינג) (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

<u>א. צבי נוה</u>	<u>הנדסה</u>	<u>נספח תנועה וחנייה</u>
-------------------	--------------	--------------------------
- ב. לא רלבנטי
- ג. לא רלבנטי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 רודי ברגר
 אדריכלים ובנוי ערים
 חתימת המצהיר

21/8/11
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה צבי נוה (שם), מספר זהות 052866050, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/15551 ששמה מחנה פיק - מתקן אכסון תיירותי (חניון קמפינג) (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 32129 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תנועה וחנייה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

צבי נוה-הנדסה אזרחית בע"מ
 ההסתדרות לסיני: 32948
 טל: 04-8725001 :קס: 8725001

חתימת המצהיר

21/08/2011

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/15551

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמחקה על ידי בתאריך 19/12/2004 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מתניה חן-ציון מודד מוסמך מ.ר. 697 חתום על מדידות והנדסה בע"מ חתימה	<u>697</u> מספר רשיון	<u>מתניה חן-ציון</u> שם המודד המוסמך
--	--------------------------	---

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 18/8/2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מתניה חן-ציון מודד מוסמך מ.ר. 697 חתום על מדידות והנדסה בע"מ חתימה	<u>697</u> מספר רשיון	<u>מתניה חן-ציון</u> שם המודד המוסמך
--	--------------------------	---

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית