

2103406-1

תכנית מס' ג/16029

מבא"ת 2006

מחוז הצפון
משרד התכנון והבניה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

05-05-2013

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/16029

מי-גהה תיירות ונופש, מערבית לגשור

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 16029
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 12.4.13 לאשר את התוכנית
 מנהל מינהל התכנון
 אלכס שול, אדר
 מ.מ. י"ר הועדה המחוזית

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

אישורים

הפקדה מתן תוקף

<p>מועצה אזורית גולן חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן תוכנית 16029 מס' ג/16029 הועדה המחוזית חשבה מס' 2005003 מיום 21.10.13 החליטה להסמיך את תוקף התכנית "נקבה לנוי" אלי מלכך י"ר תועד</p>	<p>משרד התיירות ועדה מקצועית לביוב חתימת ממ"י</p>
שם ותפקיד החותם:	שם ותפקיד החותם:

מועצה ארצית 6.1.3 תמ"א 35 ותמ"א 3

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 16029 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>	
שם ותפקיד החותם:	שם ותפקיד החותם:

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מגדירה שטח למסחר תחבורה ותיירות (ללא תחנת תדלוק), מתקנים הנדסיים ודרכים. שטח התכנית הינו בעל ערך תיירותי גבוה אשר אושר/אומץ ע"י תכנית האב לתיירות גולן כ- "מוקד תיירותי להסעדה".

התכנית מגדירה את המקום כמוקד לפיתוח שירותי דרך (ללא תחנת תדלוק) כפי שהוגדר בתכנית האב לתיירות גולן (סעיף 1.3).

נפח הבנייה המתוכנן בתכנית הינו 350 מ"ר למרכז מידע והסעדה .

70 מ"ר נוספים מיועדים למתקן למתקן הנדסי.

פיתוח השטח יכלול חניות מוצללות לכלי רכב, שבילים מרוצפים להולכי רגל, משטחים מגוונים, ריהוט גן ותאורה ומתקני משחקים לילדים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מי-גהה תיירות ונופש, מערבית לגשור.
	מספר התוכנית	ג/16029
		516/21 (דונס)
1.2 שטח התוכנית		
1.3 מהדורות	שלב	• מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	מהדורה 13 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף
	תאריך עדכון המהדורה	22/12/2012
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
		• כן
		• ועדה מחוזית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
	לפי סעיף בחוק	• לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גולן
 קואורדינטה X X=265,400
 קואורדינטה Y Y=747,100

1.5.2 תיאור מקום על דרך מס' 789 צפונית מערבית לבני יהודה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית גולן בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
 • חלק מתחום הרשות גולן לי"ר לי"ר לי"ר לי"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	15, 13, 38

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים וישיבים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1:6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29/8/2002	5107	הקלה בקו בנין מדרך מס' 789 אזורית קיימת עפ"י תמ"א 3 תיקון 11 ב' מ-80 מ' ל-40 מ' (מציר הדרך).	• כפיפות	תמ"א/3/תיקון 11 ב'
16/8/2007	5704	התכנית נמצאת בשטח רגישות א'1 (פגיעות מי תהום גבוהה), לכן כוללת הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי.	• כפיפות	תמ"א/34/ב/4
16/8/2007	5795	התכנית תואמת את תמ"א 5/ב/34	• כפיפות	תמ"א/34/ב/5
27/12/2005	5474	התכנית נמצאת בשטח לשימור משאבי מים, ומרקם שמור משולב.	• כפיפות	תמ"א/35
26/3/1989	3640	אזור חקלאי	• כפיפות	תמ"מ/2/שינוי 3

1.7. מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	החולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עמוס גיינו	2/1/2011	ל"ר	17	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עמוס גיינו	2/1/2011	1	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עמוס גיינו	2/1/2011	1	ל"ר	1:500 1:250	• מחייב חלקית (1)	נספח בניוי
	ועדה מחוזית	מזאוי גיסאן	11/9/2011	2	ל"ר	1:250 1:100	• מנחה • מנחה	נספח תנועה וחינה
	ועדה מחוזית	אוסמה אליאס	11/9/2011		ל"ר	1:1000		התכנים לאורך
	ועדה מחוזית		28.2.2013	1	ל"ר	1:1000	• מחייב	נספח עצים/אולנות

(1) ראה סעיף 4.1.2 תת סעיף ג.

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8.1 בעלי עניין / בעל זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעל מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית											
גוש / חלקות / ל"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	04-6851226	-	04-6851200	ת.ד. 84 קצרין 12900	לי"ר	ההסתדרות הציונית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ח.פ.

יום בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ranrai@walla.com	04-6969777	לי"ר	04-6969535	ת.ד. 31 קצרין 12900	לי"ר	הועדה המקומית לתויב גולן	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ח.פ.

בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
tzafo@technun@mimi.gov.il	04-6560521	לי"ר	04-6558221	נצרת עלית מיקוד 17105	ת.ד. 580 נצרת עלית מיקוד 17105	מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

עורך התכנית ובעל מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
gno@netvision.net.il	04-8322975	052-2304030	04-8322888	ת.ד. 3453 חיפה מיקוד 31034	לי"ר	לי"ר	31032	051436145	עמוס גיינ	אדריכל ומתכנן ערים
mgassan@zahav.net.il	04-6566475	050-5589133	04-6566475	ת.ד. 8064 נצרת מיקוד 16000	לי"ר	לי"ר	79631	023489785	מזאוי גיסאן	מהנדס אזרחי
Usama_elias@bezeqint.net	04-6562268	050-4650282	04-6452501	ת.ד. 2201 נצרת מיקוד 16000	לי"ר	לי"ר	691	058158148	מורד אלכס	מורד 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
הועדה המקומית	הועדה המרחבית לתו"ב "גולף"
משרד הפנים	הועדה המחוזית לתו"ב – מחוז צפון

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, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- קביעת יעוד קרקע למסחר תחבורה ותיירות (ללא תחנת תדלוק).
- הקלה בקו בניין מדרך מס' 789 אזורית קיימת עפ"י תמ"א 3 שינוי 11 ב', מ-80 מ' ל-0 מ' להתחברות המוצעת, ומ-80 מ' ל-40 מ' עבור יעוד מסחר תחבורה ותיירות (מציר הדרך).
- קביעת ייעודים/שימושים בשצ"פ ודרך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- התווית דרכים.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 21.516

הערה	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל מתקן הנדסי, ללא תדלוק	ל"ה	420	+420	0	מ"ר	מסחר

3.3 טבלאות יעודי קרקעי תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		זיקת הנאה למעבר ברכב	זיקת עתיקות	תאי שטח	יעוד
מספר תחבורה ותיירות	מספר תחבורה ותיירות				
1	1-2	1-2	1-2	1-2	מסחר תחבורה ותיירות
3	3	3	3	3	דרך מאושרת
5	5	5	4-5	4-5	שטח ציבורי פתוח
			6	6	דרך מוצעת

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.

3.3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
41.25	8,876	61.61	13,255
38.39	8,261	38.39	8,261
1.91	410	-	-
18.45	3,969	-	-
100	21,516	100	21,516



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר תחבורה ותיירות		
4.1.1	שימושים	
א.	שירותים המיועדים לשרת את הנוסעים בדרך, לרבות תחנת מידע, מסעדה, קיוסק, חניון דרכים ומצפה נוף	
ב.	אוהל התכנסות – ישמש אך ורק תחנת מידע שיתרו בו התכנסות קבל והרצאות.	
ג.	מתקנים וגני משחקים לילדים.	
ד.	דרכים חניה ושבילים.	
ה.	מתקני תשתית – תערכנה בדיקות חודשיות לאיכות הקולחין, שידווחו למנהלת בכינרת ומשרד הבריאות	
ו.	בתחום קו הבנין של דרך מס' 789 יותרו השימושים המותרים במבנה שירות עפ"י תמ"א 3 בלבד.	
ז.	לא תותר הקמת תחנת תדלוק בתחום התכנית.	
ח.	מרתפים לאחסנה, מקלטים ומרחבים מוגנים תקינים המאושרים ע"י פיקוד העורף.	
ט.	תא שטח מס' 2 ישמש למתקן הנדסי – מערכת טיפול בשפכים ביולוגית הפועלת על בסיס אירובי מסוג BIOSTONE 200 בספיקה יומית של עד 20 מ"ק/יום. לפני המתקן יוצב מיכל שיקוע והפרדה ראשונה של 14 מ"ק (שהייה של 24 שעות – נפת ספיקה יומית).	
4.1.2	הוראות	
א.	<ul style="list-style-type: none"> • תנאי למתן היתר בנייה: הגשת תוכנית בינוי ואישורה בועדה המקומית. • תוכנית הבינוי תותאם לטופוגרפיה הקיימת. • לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית. • גידור המגרשים יעשה מאבן לקט מקומית או מבטון מטויח בטיח פיגמנטי ובאישור הועדה המקומית. • הכניסות והיציאות למגרשים יותאמו למפלסי הכבישים וקירות התמך/גדר. 	בינוי ופיתוח
ב.	זכות מעבר רכבים למתקן הנדסי ולמגרשים הגובלים בתוכנית תובטח מתחום התוכנית.	זכות מעבר לרכב
ג.	נספח הבינוי המצורף לתכנית יהיה מחייב לגבי העמדת המבנים (מבנה המסעדה הקיים ואוהל תחנת המידע) והשימושים.	נספח בינוי
ד.	<ul style="list-style-type: none"> • דודי שמש – ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג. • מתקני אשפה – הועדה המקומית בשיתוף המועצה המקומית יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים. 	עיצוב אדריכלי
ה.	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית ההגשה תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך/גדר כולל תתכים, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים, גינות וכדומה. • תוכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקוי מים וביוב. 	תנאים למתן היתרי בניה
ו.	<ul style="list-style-type: none"> • באתר ביקור לנופש ומוקד שרותי נופש יכלול גם רצועת מגן בינם לבין שטחי הקרקע הגובלים ושטחי מעבר לרצועת המגן שיבטיחו אי חסימת נוף האתר. 	תנאים לפיתוח אתרי ביקור לנופש ומוקדים

<ul style="list-style-type: none"> • הפרוגרמה המפורטת של השרותים לפיתוח באתר הביקור תקבע בהתאם לקבולת האתר עצמו, ובמוקד שרותים בהתאם לקבולת הנופשים של אזורי נופש המשורתיים על ידו. • יעודי השטחים המותרים באתרי הביקור ובמקודי השירותים יהיו כמפורט בתוכנית זו. 	לשרותי נופש) עפ"י סעי' 3.2.1 בתמ"מ 2 תק" 3
--	---

4.2 דרכים	
4.2.1 שימושים	
א.	שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, קוי תשתיות, ריהוט רחוב.
ב.	בתחום קו הבנין של דרך מסי 789 יותרו מבני שרות המותרים בתמ"מ א 3 בלבד.
4.2.2 הוראות	
א.	<ul style="list-style-type: none"> • לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר סיום ביצוע צומת הכניסה מדרך מסי 789 לפי תכנית הסדרי תנועה שיאושרו ע"י החברה הלאומית לדרכים ומשרד התחבורה. • לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך מסי 789 אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים. <ol style="list-style-type: none"> 1. צומת הכניסה מדרך מסי 789 תכלול את המרכיבים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. נתיב נפרד לפנייה שמאלה מדרך מסי 789 מדרום מערב (למגרש המיועד למסחר תחבורה ותיירות). ב. נתיב האצה בהמשך לפנייה ימינה ממערב לדרום (ביציאה ימינה מהמגרש הני"ל). ג. נתיב האטה לפנייה ימינה מצפון למערב (בכניסה ימינה למגרש הני"ל). ד. איי תנועה בנויים לפי שיקול משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים בעת אישור תכנית הסדרי תנועה. 2. בסמכות משרד התחבורה לסגור את הפניות שמאלה אל ומדרך מסי 789 בכל עת, עקב בעיית בטיחות, לרבות בשלב הראשון של הסדרת הצומת.

4.3 שטח ציבורי פתוח	
4.3.1 שימושים	
א.	מתקנים וגני משחקים לילדים.
ב.	שבילים ורחבות.
ג.	גינון.
ד.	קוי תשתית.
ה.	זכות מעבר - מעבר רכבים למתקן מקורות הגובל בתוכנית, תובטח מתחום השצי"פ.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר						מספר תחבורה ותויות										
			שטחי בניה מ"ר	מספר אחווי בניה כוללים (מ"ר)	צמפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (מ"ר) משטח תא השטח	מספר קומות			קווי בנין (מטר)									
מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שירות	שטחי בניה סה"כ					אחווי בניה כוללים (מ"ר)	צמפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (מ"ר) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)						
			עיקרי שירות	עיקרי שירות	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שירות					שטחי בניה סה"כ	אחווי בניה כוללים (מ"ר)	צמפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (מ"ר) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני
	1	8,711	-	-	350	350	8.5	2	-	0	3	3	0	0	0	0	0	0	0
	2	165	-	-	70	70	5	1	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
מסך תחבורה ותויות																			

(1) תותר העברת אחווי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
 (2) גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

6. הוראות נוספות

6.1. הוראות והנחיות נוספות

תנאים למתן היתרי בניה:

- 6.1.1 לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך מס' 789 אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.
- 6.1.2 זכות מעבר רכבים לשטחים חקלאיים הגובלים בתכנית תובטח נתחום התכנית.
- 6.1.3 לא יבנה בנין במגרש כלשהו בשטח התוכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים.
- 6.1.4 לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.
- 6.1.5 לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.
- 6.1.6 כל שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו בהוראות תוכנית זו, יהווה סטייה ניכרת.
- 6.1.7 כל העצים בתחום התוכנית הינם לשימור.
- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט נסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור" "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה. יחולו ההוראות כפי שנקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ בקבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ / קבוצת עצים חלופיים בתאי שטח מס' 1, 2, 4, 5, 6.
- ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד יערות.
- 6.1.8 תנאי למתן היתר בניה למתקן ההנדסי יהיה אישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

6.2 תשתיות

מים:

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

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

שימור מי נגר עילי במגרשים לבניה:

- א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ביוב:

א. ניתן אישור משרד הבריאות והשירות ההידרולוגי לשימוש בקולחים להשקיה בשטח המיועד.
 ב. המערכת תהיה אטומה ללא מוצאי ניקוז וגלישה. בקצה המערכת יותקן מיכל אגירה אטום
 בנפח שיותאם ל 4 ימי אגירה קולחים לפחות.
 הקולחים המטוהרים יפוזרו בהמטרה או התזה בשעורי התאיידות ולא בעודף שיצור נגר. הפזור
 יהיה בשטחי הנוי של הפרוייקט.

• חישוב שטח נדרש לפיזור, יעשה בהתאמה לשעורי התאיידות חורפית.

ג. תותקן משאבה טבולה עם פקוד אוטומטי בקיץ, וידיני בחורף. בחורף יבוצע פיזור רק אם מזג
 האויר יאפשר זאת.
 ד. במידה ולא יתאפשר לפזר בחורף, יפזרו הקולחים בשאיבה למתקן טיפול אזורי. המתקן יתואם
 ויאושר מראש, לפני הפעלת המערכת, עם הרשות המקומית שאחראית על מתקני הקולחים
 האזוריים.
 ה. יש להתקין מפריד שומן ביציאה מהמסעדה. כמו כן יש להמנע משמוש בחומרים חריפים כגון:
 חומצות, סבונים, דטרגנטים וכי שעשויים לפגוע במצע החיידקים במתקן הטיהור. יש להוועץ
 ביצרן המתקן אילו חומרים הם "ידידותיים" לחיידקים ואינם פוגעים בהם.
 ו. תוך כדי תהליכי הטיפול נסתמים המסננים. זמן ממוצע לסתימת כל המסננים לפי דברי נציג
 החברה כ 4 שנים בממוצע. בתום התקופה ו/או, כאשר מסתמנת הרעה באיכות הקולחים ו/או
 גלישה מהמתקן, יש להחליף המסננים בהתאם למפרט הטכני של חברת E.S.I.
 ז. יבוצעו ניטורים חודשיים של המערכת ע"ח היזם כאשר מועדי דגום יתואמו עם פקח מנהלת
 הכינרת – תוצאות הדגום יועברו למנהלת הכינרת.
 איכות הקולחים לא תהיה גרועה מ B.O.D/S.S – 20/30 בהתאמה נתונים טובים מאלה,
 מובטחים ע"י יצרן המערכת. פרמטרים נמדדים יהיו:

1. ספירת חידיקי קולי.
2. B.O.D.
3. C.O.D.
4. T.S.S.
5. חנקן כללי.
- זרחן כללי.

חשמל:

א. תטאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שטאים ו/או חדר מיתוג,
 פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים
 ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השטאה.

1. מיקום תחנות ההשטאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשטאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים
 למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב 1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשטאה
 במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת
 מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	תאור
	3.00 מ'	א. קו מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או

מצופה.	
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל איורי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	-
ו. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו	20.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.00 מ'
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל
י. ארון רשת	1.00 מ'
יא. שטחי על עמוד	3.00 מ'

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

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה, או כריה 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 דעה על ההיתר במבוקש 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, יתולו הוראות תכנית המתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

6.3 הוראות כלליות

הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

תנאים לביצוע התכנית:

תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית הסדרי תנועה לצומת הכניסה מדרך מס' 789 ע"י משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים, ואישור תכנית ביצוע (כולל תאורה, ניקוז והסדרת משולשי ראות) ע"י החברה הלאומית לדרכים.

היטל השבחה:

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

חניה:

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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

עתיקות:

- כל עבודה בתחום המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.
- במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק

- העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היוזם כל הפעולות המתבקשות לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

הוראות הג"א:

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

כיבוי אש:

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

סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה יותנה בהבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965.

על מבנים אלהו חלות ההוראות הבאות:

- על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
- מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

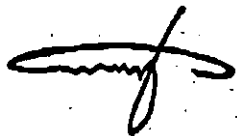
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לגליזציה למבנים קיימים.	לייר
2	היתרי בניה לבניית תוספות למבנים קיימים ומבנים חדשים.	לייר

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.

8. חתימות

תאריך: 22/12/2012	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 5126696949		תאגיד/שם רשות מקומית: אירוח גולן בע"מ	
תאריך: 22/12/2012	חתימה: 	שם: עמוס גינו	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
22/12/2012	חתימה:	שם:	יוזם בפועל
מספר תאגיד: 5126696949		תאגיד: אירוח גולן בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל-מחוז הצפון	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 23.4.13	חתימה:	שם: והסתדרות הציונית העולמית	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: החטיבה להתיישבות	
תאריך:	חתימה:	שם: חטיבת חושים, כטחונות וקרבעות	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	