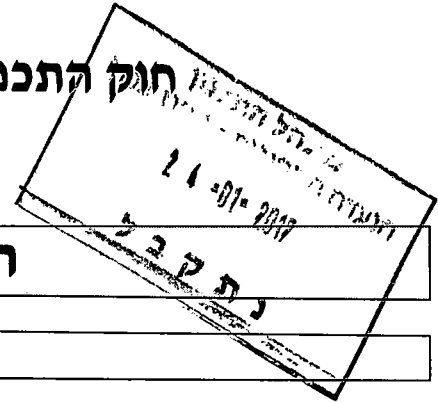


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20716

"מלונית בנאות גולן"

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 20716
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.1.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה תעודת אישור שר
 התכנית נקבעה תעודת אישור שר
מינהל מיהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 20716
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1667
מיום 09-01-2018

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית נועדה לאפשר הקמת מלונית כפרית ביישוב נאות גולן, בשטח צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי ביישוב. המלונית תהיה ברמה A ותכלול 24 יחידות אכסון.

משרד התיירות המליץ למינהל מקרקעי ישראל על מתן הרשאה לתכנון המלונית ובשנת 2011 נחתם הסכם לפיו מנהל מקרקעי ישראל נתן ליזמי התוכנית הרשאה לתכנון שחלה על שטח של כ-5.71 דונם.

התוכנית חלה על שטח המלונית ועל דרך גישה אליה. דרך הגישה הינה דרך חדשה שמתחברת לדרך מאושרת סטטוטורית לפי תוכנית ההרחבה של נאות גולן ג/12335.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"מלונית בנאות גולן"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
20716/ג	מספר התוכנית	
7.652 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
ינואר 2017	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
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

264475 קואורדינטה X
743450 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום נאות גולן

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית גולן

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה גולן
יישוב נאות גולן

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
200001	מוסדר	חלק מהגוש	-	2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלבנטי

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 תוכנית מאושרת
27.12.05	5474	מרקמים - מרקם כפרי. הנחיות סביבתיות ומרכיבי תשתיות - רגישות נופית-סביבתית גבוהה. שטח לשימור משאבי מים. אגן היקווה הכנרת.	כפיפות	תמ"א 35
16.8.07	5704	אזור פגיעות מי תהום גבוהה - א' 1.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
5.11.81	2760	רצועת עורפית בי - חקלאות. בגבול קו רקיע או צורת נוף לשימור טבעי.	כפיפות	תמ"א 13
21.9.10	6137	איכסון מלונאי ביישוב כפרי	כפיפות	תמ"א 12 שינוי מס' 1
26.3.89	3640	שטח חקלאי. קו רקיע או צורת נוף לשימור חזותי.	כפיפות	תמ"מ 3 / 2
22.12.11	6346	התוכנית אושרה בתאריך 24.3.14 עפ"י סעיף 4.2.2 ס"ק 1 לתמ"מ.	אישור עפ"י תמ"מ	תמ"מ 3 / 2 שינוי מס' 5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	לאורה מרסלה רוטשטיין	ינואר 2017		21		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	לאורה מרסלה רוטשטיין	ינואר 2017	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	נשאת שמש-סימא	אוגוסט 2013	1		1: 200	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	זהר לניר	יוני 2014	1	29	1: 250	מנחה	נספח נופי-סביבתי
	ועדה מקצועית לביוב	שלמה זמיר	אוגוסט 2014	1	4	1: 500	מנחה	נספח ביוב
	ועדה מחוזית	לאורה מרסלה רוטשטיין	אוקטובר 2012		5		מנחה	פרוגרמה

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
פרטי	משה רודף שלום יפה רודף שלום	051550713 052006640				נאות גולן רמת הגולן 12940	04-6600444	052-5143339	04-6600445	betariza@barak.net.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
פרטי	משה רודף שלום יפה רודף שלום	051550713 052006640				נאות גולן רמת הגולן 12940	04-6600444	052-5143339	04-6600445	betariza@barak.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				מינהל מקרקעי ישראל		ת.ד. 580 נצרת עילית 17000	04-6558211		04-6558213	hilai@land.gov.il

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
marcelar@netvision.net.il	04-8248269	052-6400862	04-8248269	ת.ד. 3852 חיפה 31037				310411814	לאורה מרסלה רוטשטיין	M.Sc בתכנון ערים ואיזורים ומהנדסת אזרחית	עורכת ראשית
aimfar@walla.com		050-8826031		ת.ד. 2332 בוקעאתה רמת הגולן 12437			957	8090872	אימן האני פרחאת	מודד מוסמך	מודד
sema.arc@gmail.com	04-8397506	054-6214910	04-8397506	ת.ד. 3071 בוקעאתה רמת הגולן 12437			40976	033325853	נשאת שמש- סימא	הנדסאי אדריכלות	עורך נספח הבינוי
zohar.lanir@gmail.com	077-4143060	054-6822207	077-4143060	המגדל 35 קרית טבעון			120981	059309393	זהר לניר	אדריכל נוף	עורך הנספח הנופי- סביבתי
zamir_sh@netvision.net.il	04-6938647	052-2489762	04-6937581	ת.ד. 1636 ראש פינה 12000			11473	003419033	שלמה זמיר	M.Sc בהנדסה חקלאית	עורך נספח הביוב
marcelar@netvision.net.il	04-8248269	052-6400862	04-8248269	ת.ד. 3852 חיפה 31037				310411814	לאורה מרסלה רוטשטיין	M.Sc בתכנון ערים ואיזורים ומהנדסת אזרחית	עורכת הפרוגרמה

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
לא רלבנטי	

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

הקמת מלונית כפרית שתכלול 24 יחידות אכסון והסדרת דרך גישה אליה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת שטחים ליעודים השונים.
- ב. הקצאת שטחים לאירוח כפרי ולדרך.
- ג. קביעת הוראות פיתוח.
- ד. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התוכנית.
- ה. הקלה בגובה מ-4 מ' ל-13 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 7.652

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	24		+ 24	-	יחידות אכסון	אירוח כפרי
הנתון מתייחס לשטח בניה עיקרי ולא כולל שטחי שירות.	3,630		+ 3,630	-	מ"ר	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
קו רקיע או צורת נוף לשימור חזותי			
--			
--	101	101	אירוח כפרי
--	102	201	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	דונם	אחוזים
אירוח כפרי	6.396	83.59%
דרך מוצעת	1.256	16.41%
סה"כ	7.652	100.00%



מצב מאושר		
יעוד	דונם	אחוזים
שטח ללא תכנון מפורט	7.652	100.00%
סה"כ	7.652	100.00%

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אירוח כפרי	
4.1.1 שימושים	
א. מלונית כפרית ברמה A בת 24 יחידות אכסון בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. יותרו בה חדרי אירוח, חדר אוכל, אולם כניסה, מועדון בריאות (מרכז ספא), חדר ישיבות/פעילות, מטבח, מחסנים, חדר כביסה, חדר מכונות, חדר עובדים, חדר הנהלה, בריכות שחייה, שטחי גינון, חניה.	
ב. דרך גישה למלונית.	
4.1.2 הוראות	
א. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5.	
ב. המכשול אינו דורש סימון יום/לילה.	

4.2 דרך מוצעת	
4.2.1 שימושים	
בדרך יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה.	
4.2.2 הוראות	
א. לא תותר כל בניה בשטח זה.	
ב. רוחב הדרך הינו עפ"י הרוזטה המסומנת בתשריט.	
ג. הדרך הינה דרך פרטית שלא מיועדת להפקעה.	
ד. ביצוע הדרך יהיה על חשבון היזם.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (2)	מספר יחידות אכסון	תכסית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת (1)		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט				2	1	13	24	45%	94%	5,980	1,355	1,175	995	2,455	6,396	101	אירוח כפרי

(1) ניתן לנייד זכויות הבניה (עיקרי ושרות) ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת באישור הועדה המקומית.

(2) גובה מבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע החפורה או מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. גובה מירבי מעל פני הקרקע הטבעית 10 מ' מעפ"ש, 288 מ' מעפ"י. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

הגבהת גובה המבנה מעל גובה זה, יהיה בבחינת סטייה ניכרת, ותחייב הכנת תוכנית מפורטת, בסמכות הועדה המחוזית.

במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

לא תותר בנית מבנה או מערכת המהווים מטрд סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי או כל מטрд אחר, בכפיפות מומחי משרד הבריאות, איכות הסביבה והנוגעים בדבר.

6.1.1 רעש

בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באיזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באיזורי מגורים.

6.1.2 זיהום אוויר

לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.2 אספקת מים, ניקוז, ביוב וסידורי תברואה**6.2.1 אספקת מים**

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

6.2.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז כנרת.

6.2.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

6.2.4 סידורי תברואה

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

6.3 היטל השבחה

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

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

א. כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' בחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 בחוק זה.

ב. הדרך הפרטית לא מיועדת להפקעה.

6.5 חלוקה ורישום

תנאי למתן היתר בניה הינו קיומו של תשריט/תוכנית חלוקה מאושר לפי חוק התו"ב. התשריט או התוכנית יירשמו בפנקסי רשם המקרקעין על פי כל דין.

6.6 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש 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.

6.7 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, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, 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 מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.0 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	י. ארון רשת
	3.0 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 יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכלבי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת 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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על 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 עבורם.

על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.8 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות	
א.	גדר המסומנת בסימון הריסה הינה גדר המיועדת להריסה. הגדר תיהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
ב.	תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוינת גדר להריסה יהיה הריסת הגדר.
ב.	היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הגדר המסומנת בתשריט להריסה.

6.9 מי נגר עילי	
א.	מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
ב.	מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.
ג.	יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.
ד.	בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.
ה.	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10 עתיקות	
באתר עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות – תש"ח.	

6.11 פיקוד העורף	
תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

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

6.13 סידורים לנכים ונגישות לאנשים עם מוגבלות

קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים ונגישות לאנשים עם מוגבלות, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.14 תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכניות כוללות לניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. פסולת בנין יש לפנות לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הגדרות הקיימות בתחומי התוכנית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית ככל שיהיו.
- ה. תנאי למתן היתר בניה, תוכנית מאושרת על ידי משרד הבריאות.

6.15 הוראות למזעור הפגיעה באיכויות הנופיות

- א. שפך ועודפי קרקע
1. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור התוכנית.
 2. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה.
 3. אין לחרוג מקווי הדיקור של המגרש.
- ב. קירות תומכים - מסלעות (הפרשי גבהים)
1. הפרשי הגובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן בזלת. חומרי האבן וצורת הבניה תהיה אחידה לכל הקירות. גודל האבן לא יקטן מ - 25 ס"מ. הבניה תהיה עם מישקים עמוקים ונפסקים לכל הכיוונים (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס המועצה). הפרט יהיה אחיד לכל שטח התוכנית.
 2. ארונות סעף לחשמל ותקשורת, מוני מים וגז ישולבו בקירות אלו. בכל מקרה יתוכנן פרט מיוחד להסתרת מתקני השירות בתוך הקיר.
 3. קירות תמך לאורך חזיתות המגרש יבוצעו בצורה אופקית מדורגת.
 4. גובה הקירות התומכים לא יעלה על 3.00 מטר, אלא אם כן נקבע אחרת ע"י הועדה המקומית.
באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר, ייבנו שני קירות בצורה מדורגת והמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר העליון יהיה לפחות 150 ס"מ נטו, כשטח לאדמת גינון. עומק המקום לשתילה יהיה מיני 80 ס"מ. יש לבצע שבירת רציפות הקיר גם בממד של אורך הקיר, ככל האפשר.
 5. בכל מקרה של קיר מעל גובה 60 ס"מ יש לבצע מעקה בטיחות תקני בגובה 1.10 מ' מנקודת דריכה עליונה (ביצוע המעקות לפי סעיף א.3).

6. מסלעה תיבנה בשיפוע 1:1.5 – 1:1. אבן המסלעה תהיה אבן בזלת.
המסלעה תיבנה עפ"י פרט מאושר ולאחר אישור מהנדס המועצה לדוגמת האבן והבניה. יש להשאיר כיסים לאדמת גן.
במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק האופקי בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לפחות 1.50 מ'.

7. בתוכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות: חומרי הקיר, צורת הבניה, גבהי ראש קירות ומסלעות וגבהים לפני ומאחורי הקיר/מסלעה.

ג. מעקות, גדרות ושערים

1. כל הקירות בגבולות המגרש יהיו בגמר אבן.
2. כל הגדרות וכל שערי הכניסה למגרש יהיו מפרופילי מתכת או עץ.
3. על כל פרטי הגידור לעמוד בתקני הבטיחות של מכון התקנים הישראלי, המעודכנים מעת לעת, והרלוונטיים.

ד. צמחיה

1. יש להשתמש בצמחיה חוסכת מים וצמחי א"י. צמחיה מומלצת: אלונים (מינים שונים), זית, אדר סורי, אלה ארץ ישראלית, חרוב מצוי, ברוש, תות לבן, שקד מצוי, כליל החורש, מייש גשר הזיו, תמר מצוי, מילה סורית.
2. ברצועות הגינון יעשה שימוש נרחב בשיחי אלת המסטיק, הדס, יערה, רוזמרין ואזוביון – ליצירת רצף של ירוק וצבע.

ה. צירי תנועה – דרך גישה, מדרכות וחניות

1. כל העבודות בדרך הגישה יבוצעו בתוך קווי הדיקור, תוך פגיעה מינימאלית בשטחים שמחוץ לקווי הדיקור.
2. דרך הגישה ואזורי החניה ייסללו בהתאם לנספח הבינוי והנחיות נספח הנוף, ובהתאם לתוכנית נופית מפורטת.
3. יושם דגש על רצועות שתילה נרחבות ככל הניתן בצידי דרך הגישה – ובעיקר בחזיתות קירות תומכים- בכדי לאפשר נטיעות נרחבות לטשטוש ו'שבירתי' הקירות ע"י צמחיה.
4. יש לנטוע עצים לפי תוכנית נטיעה כללית שתוכן מראש ובה יפורטו מיני העצים תוך דגש על שימוש בצמחיה אופיינית. התוכנית תתואם עם כל שאר מתכני התשתיות על מנת להבטיח את מיקום העצים בפיתוח. התוכנית תוגש לאישור מהנדס המועצה.
5. תכנון נטיעת העצים יעשה עפ"י קריטריונים גננים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, גבהים מותרים וכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גנטית לאורך זמן. בנטיעה בחזית קירות תמך יש להקפיד על שתילה צפופה להסתרת הקיר.
6. בחנייה המקבילה למדרכה יש להכין מקום לנטיעת עץ כל כ-10 מ', במפרץ עם מיגון העץ ע"י סורג לעצים (כל 2 חניות אורכיות).
7. העצים לאורך דרך הגישה יהיו עצים בוגרים, בקוטר גזע של 5 ס"מ לפחות ובגובה 3 מ'. העצים שימוקמו בשטחים הפנימיים יותר יהיו חצי בוגרים.
8. נתיבי החניה לאורך דרך הגישה לא יהיו המשכיים באורך העולה על 18 מ'. יש לבצע רצועות שתילה רבות ולאפשר מבטים לנוף הרחוק.
9. בכל החניות והמדרכות יבוצעו העבודות לפי תוכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים ובאיכות – לשמירה על רצף העיצוב (כולל ריהוט רחוב).
10. התאורה ההיקפית של המלונית תופנה לכיוון שטח המלונית ולא לשטחים הטבעיים.

ו.	<p><u>ריהוט רחוב</u></p> <p>1. תאורה – יקבע סוג ודגם אחיד לעמודי התאורה, ע"י מתכנן התאורה בשיתוף ותאום עם אדריכל הנוף, ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>2. שילוט – יקבע עיצוב אחיד ע"י מהנדס המועצה. כמות, מיקום, וגובה השלטים יקבע לפי הוראות מהנדס המועצה.</p> <p>3. מכסי בורות תשתית – יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות, הרחבות והכיכרות פנויים ממכסים כלשהם. במקומות שלא מתאפשר, יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמת הריצוף הכוללת במקום, לפי הנחיות מהנדס המועצה ולבצע מכסה מיציקת ברזל.</p> <p>4. ריהוט רחוב – ספסלים, פרגולות, אשפתונים ומתקני מים – יבוצעו לפי דגם אחיד. הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י אדריכל הנוף ובאישור מהנדס המועצה.</p>
ז.	<p><u>תוכנית פיתוח (כתנאי להיתר בניה)</u></p> <p>1. על מגישי בקשות להיתר בניה למבנים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה, בהתאם לתקנות ולדרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית, כתנאי למתן אישור גמר בניה.</p> <p>2. תוכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש. התוכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר כתנאי להיתר בניה.</p> <p>3. כל תכניות הפיתוח, הגינון וההשקיה, יוגשו לאישור מהנדס המועצה לפני הגשתן לאישור לוועדה המקומית.</p> <p>4. תוכנית הפיתוח תכלול: (כל הגבהים סופיים) סימון גובה, כניסות לבניינים, שבילי גישה ומדרגות, חניונים עם סימון מקומות חניה, רחבות מרוצפות, קומות עמודים פתוחות, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר וגבהי הני"ל.</p> <p>תוואי וגבהי פתרונות ניקוז, פרטים וחתכים עקרוניים לקירות כולל פריסת הקירות, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, קווי חשמל, טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, חיבור לתשתיות ציבוריות, מרכזיות תשתית, שטחי הגינון כולל מתקני משחקים וריהוט גן, ריהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתוכנית הפיתוח, כולל חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים.</p> <p>5. תצורף תוכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס המועצה) של עצים ושטילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה, כולל הכנת נספח עצים בוגרים לפי חוק 89.</p>
ח.	<p><u>תוכנית מתקנים לאיסוף אשפה, אזור מתקנים הנדסיים</u></p> <p>1. מתקנים לאיסוף והרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מנהל אגף איכות הסביבה והתברואה במועצה. המתקנים יתוכננו כך שניתן לבצע בהם הפרדה בהתאם לחוק המחזור.</p> <p>2. יש להסתיר את מתקני האשפה תוך שילוב המסתורים בפיתוח עפ"י הוראות מהנדס המועצה. ניתן להסתיר את המתקנים בתוך קירות פיתוח.</p> <p>3. המתקנים ימוקמו לפי הוראות מהנדס המועצה.</p> <p>4. ארגזי מחזור ימוקמו עפ"י פריסה שתוגדר ע"י מהנדס המועצה עפ"י.</p>
ט.	<p><u>היתר העתקה ופגיעה בערכי טבע</u></p> <p>טרם תחילת העבודות תידרש קבלת היתר העתקה ופגיעה בערכי הטבע, בהתאם לדרישת המשרד להגנת הסביבה.</p>

6.16 סטייה ניכרת

גובה מבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע החפורה או מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. גובה מירבי מעל פני הקרקע הטבעית 10 מ' מעפ"ש, 288 מ' מעפ"י. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. הגבהת גובה המבנה מעל גובה זה, יהיה בבחינת סטייה ניכרת, ותחייב הכנת תוכנית מפורטת, בסמכות הועדה המחוזית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	סלילת דרך הגישה	
2	בנית המלונית	סלילת דרך הגישה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית - 10 שנים מיום אישור התוכנית.

8. חתימות

תאריך: 10/1/17	חתימה: רוזף שלום	שם: משה רודף שלום	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	נאות גולן 6-763323 04/6600445	תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 10/1/17	חתימה: מרסלה רוטשטיין	שם: לאורה מרסלה רוטשטיין	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תד 3852 חיפה 31037 סל/פקס: 04-8248269	תאגיד:	

תאריך: 10/1/17	חתימה: רוזף שלום	שם: משה רודף שלום	יזם בפועל
מספר תאגיד:	נאות גולן 6-763323 04/6600445	תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		

אין לזו חנגודות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח הייחודי כל עוד לא תוקצה השטח ונחתם עמל הסכם מתאים בגינו, ואין החתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואז כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזר ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נשיגה או יישיגה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיומם הסכם האמור ואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרונו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 תאריך: 2.1.17 רשות מקרקעי ישראל - קרוב צפון

הוברמן עידית
 מתכנתת מרחב/עסקי צפון
 רשות מקרקעי ישראל

