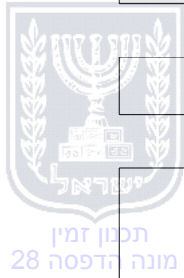


הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0418509

ג/22992 - מלון צפון הכנרת, אלמגור



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
עמק הירדן
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המלון המתוכנן ממוקם בשיפולי רמת כורזים בצפון הכנרת, בסמיכות למוקדי תיירות שונים. שטח המלון עטוף בשטחים חקלאיים המעניקים את החוויה של מלון טבול בטבע. המלון מתוכנן כך שפריסתו בשטח מאפשרת חשיפה מקסימלית של החדרים והחללים הציבוריים כלפי נוף הכנרת וההרים. הבינוי והפיתוח המוצעים מטמיעים את המבנה בסביבתו, תוך שימוש בחומרים מקומיים כגון אבן הבזלת. מיקום המלון והבינוי המוצע מעניקים לו יתרון כאטרקציה תיירותית, והוא ישמש אף כנקודת ציון בעלת ערך בנוף התיירות המקומי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/22992 - מלון צפון הכנרת, אלמגור

שם התכנית

ומספר התכנית

214-0418509

מספר התכנית

27.234 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

254296 קואורדינאטה X

754831 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מערב כנרת, אתר "פינת האגם", גוש 14077 חלקה 15.

(מחוץ לתחום יישוב.)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אתר "פינת האגם"

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14077	מוסדר	חלק		15

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137		אישור ע"פ תמ"א	תמא / 12 / 1
01/01/1901		0		אישור ע"פ תמ"א	תמא / 13
19/12/1995	980	4363		אישור ע"פ תמ"א	תמא / 22
26/08/1976	2362	2247		אישור ע"פ תמ"א	תמא / 3
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא / 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא / 34 / ב / 3
29/01/1995	1722	4279	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג / 7124 ממשיכות לחול.	שינוי	ג / 7124
30/05/2002	2526	5079	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג / 11399 ממשיכות לחול.	שינוי	ג / 11399
24/12/2009	1094	6036		ללא שינוי	ג / 16225

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי גרשון מילוסלבסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורי גרשון מילוסלבסקי		תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז	מנחה		32	31/12/2016	אברי לבנה	20/03/2017		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		20	29/01/2017	רון פרומקין	12/03/2017	נספח עצים - תמונות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		6	29/01/2017	רון פרומקין	12/03/2017		לא
ניקוז	מנחה	1: 20000	1	19/03/2017	אברי לבנה	20/03/2017	גיליון 1/2	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	19/03/2017	אברי לבנה	20/03/2017	גיליון 2/2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	04/01/2018	אלישע האוסמן	07/03/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	29/01/2017	רון פרומקין	12/03/2017		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	12/04/2016	אורי גרשון מילוסלבסקי	12/04/2016		כן
תשתיות	מחייב		2	04/03/2018	אהוד וייסברג	07/03/2018	פרשה טכנית	לא
תשתיות	מחייב	1: 500	1	20/03/2017	אהוד וייסברג	14/11/2017	נספח מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	14/11/2017	אורי גרשון מילוסלבסקי	14/11/2017		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	16/04/2018	רון וקנין	16/04/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	26/02/2017	אורי גרשון מילוסלבסקי	27/02/2017		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			שער לגליל נכסים בע"מ	מבשרת ציון	שד החושן	8	02-5338022	02-5337319	



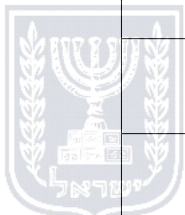
תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שער לגליל נכסים בע"מ	מבשרת ציון	שד החושן	8	02-5338022	02-5337319	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6560521	
חוכר				שער לגליל נכסים בע"מ	מבשרת ציון	שד החושן	8	02-5338022	02-5337319	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

(1) כתובת: ת.ד. 780 מיקוד 17105.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי גרשון מילוסלבסקי		מילוסלבסקי אדריכלים	צפת	הפלמ"ח	42	04-6972222		uri@milosarc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	רונו וקנין	112491	פנתר - פתרונות תחבורתיים בע"מ	רמת השרון	המלכים	95	03-5490526	03-5478181	ronen@pante r-eng.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אהוד וייסברג		אהוד וייסברג מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	ירושלים	10	04-8660677		
מודד מוסמך	מודד	בשאר פאהום	690		נצרת עילית	איריס	14	04-6561660	04-6455341	
אדריכל	יועץ נופי	אלישע האוסמן	67897	האוסמן אדריכלים ובוני ערים	תל אביב- יפו	הסוללים	6	03-5623027	03-5610607	office@hme- arch.com
מהנדס	יועץ	אברי ליבנה		פלגי מים בע"מ	יקנעם (מושבה)	(1)		04-9893231	04-9893502	Hadar@palge y-maim.co.il
דר'	סוקר עצים	רון פרומקין			מבשרת ציון	(2)		02-5332028	073-7432028	

(1) כתובת: ת.ד. 205.

(2) כתובת: ת.ד. 1155.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

השטח האמור מיועד למלונאות מתוקף תכנית מאושרת מס' ג/11399. בתחום התכנית מוצעת הקמת מלון באמצעות שינוי גבולות המגרשים' תוספת זכויות בניה לצרכי מלונאות ושינוי בהוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת זכויות

ב. תוספת קומות.

ג. הגדלת גובה המבנים.

ד. קביעת תכסית.

ה. הסדרת דרך גישה.

ו. שינוי ייעוד ספורט ונופש בתחום הנחל לייעוד שטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	701
דרך מוצעת	702, 703
מלונאות (אכסון מלונאי)	101
נחל/ תעלה/מאגר מים	601
שטח ציבורי פתוח	602

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	701
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	702, 703
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מלונאות (אכסון מלונאי)	101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/ תעלה/מאגר מים	601
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	602
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	701
דרך /מסילה לביטול	נחל/ תעלה/מאגר מים	601
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	602



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	101
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור איכסון מלונאי ב'	12,000	44.06
דרך מאושרת	6,514	23.92
נב"ט (חקלאי)	1,299	4.77
נחל	1,421	5.22
שטח פרטי פתוח	6,000	22.03
סה"כ	27,234	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,354.18	23.34
דרך מוצעת	724.16	2.66
מלונאות (אכסון מלונאי)	17,999.76	66.11
נחל/ תעלה/מאגר מים	1,600.83	5.88
שטח ציבורי פתוח	548.64	2.02
סה"כ	27,227.57	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> חדרי אירוח שטחים ציבוריים כגון לובי, חדר אוכל, מסעדה, חדרי תפילה וכדומה. שטחי שירות כגון מטבח, מחסנים, מכבסה, משק בית ועוד. שטחים נלווים כגון חדר כושר ומרכז אירועים וכנסים. דרכי גישה לרכב, שבילי הולכי רגל וחניה. פיתוח נופי, פרגולות הצללה, ריהוט גן, בריכות שחיה, בריכות נוי ומתקני ספורט, חניה, דרכים פנימיות, מתקני משחק מרתפי חניה תפעולית וחצר משק תת-קרקעית. תותר הקמת תחנת שאיבה מתחת למפלס הכניסה הקובעת. <p>כלל השימושים בכפוף לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> זכויות והוראות הבניה הן כמפורט בטבלה בסעיף 5. קווי הבניין הינם בגבולות המגרש.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	פיתוח נופי של גדות הנחל, שבילים, מצללות, דרך תחזוקה לגדות הנחל
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	בתחום השצ"פ יוגדר תחום תחזוקה לגדת הנחל, אשר יהיה פנוי מכל בינוי.
4.3	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> כל השימושים המותרים בתמ"א 34/ב/3 התווית דרכים והקמת מבני דרך בתיאום עם רשות הניקוז לא תותר בניה ברצועת הנחל
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	בהתאם להוראות תמ"א 34/ב/3
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים ומעבר תשתיות עיליות ותת-קרקעיות.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת



4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים ומעבר תשתיות עיליות ותת-קרקעיות.
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
0	3	3	3	3	4	18	250	50	5100	4250	3700	5850	18000	101	מלונאות (אכסון מלונאי)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה																														
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה (לפיתוח ובניה) בתחום התכנית, יהיה אישור תוכנית בינוי הכוללת מפלסי פיתוח השטח וחניה, ע"י הועדה המקומית. כל סטייה מהוראה זו, תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הסדר התנועה ע"י חברת "נתיבי ישראל".</p>																														
6.2	תנאים למתן היתרי איכלוס																														
	<p>1. התחברות בפועל למערכת מי שתיה מאושרת בתיאום עם משרד הבריאות</p> <p>2. השלמת ביצוע פתרון ביוב מאושר על כל מרכיביו וחיבור בפועל למט"ש אזורי "לבנים"</p> <p>3. ביצוע הסדר התנועה באישור חברת "נתיבי ישראל"</p>																														
6.3	חניה																														
	<p>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.</p>																														
6.4	חשמל																														
	<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.</p> <table border="1" data-bbox="375 1144 1257 1615"> <thead> <tr> <th></th> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> <td>2.25 מ'</td> <td>2.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td> <td>1.75 מ'</td> <td>1.50 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> בשטח בנוי</td> <td>5.00 מ'</td> <td>6.50 מ'</td> </tr> <tr> <td> בשטח פתוח</td> <td>-</td> <td>8.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> בשטח בנוי</td> <td>9.50 מ'</td> <td>13.00 מ'</td> </tr> <tr> <td> בשטח פתוח</td> <td>-</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:</td> <td>-</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 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. בתוכנית 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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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.</p>		מציר הקו	מהתיל הקיצוני	א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	2.25 מ'	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	1.75 מ'	1.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:			בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'	בשטח פתוח	-	8.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:			בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ'	בשטח פתוח	-	20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:	-	35.00 מ'
	מציר הקו	מהתיל הקיצוני																													
א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	2.25 מ'	2.00 מ'																													
ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	1.75 מ'	1.50 מ'																													
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:																															
בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'																													
בשטח פתוח	-	8.00 מ'																													
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:																															
בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ'																													
בשטח פתוח	-	20.00 מ'																													
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:	-	35.00 מ'																													

6.4	חשמל
<p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו יהיה אישור של תכניות מפורטות לאספקת מי שתייה וסילוק השפכים ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. התכנון הנ"ל יהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר של המלון. אישור בכתב מאת משרד הבריאות יועבר לוועדה המקומית לתכנון ובניה יהווה אסמכתא לגבי מילוי תנאי זה.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת, תאגיד מים וביוב, פלג גליל והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.</p> <p>ה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית</p> <p>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.</p> <p>ו. הקמת חצר תפעולית אשר תכלול חניות תפעוליות וסידורי טעינה ופריקה עפ"י תקן, ומתקנים לפינוי פסולת, יהוו תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית.</p> <p>ז. בשלב בקשות להיתרי בניה וטרם מתן ההיתר בתחום התכנית, יועברו תוכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים ותכנון תחנת השאיבה לאישור תחום כנרת.</p> <p>ח. מיקום תחנת שאיבה בתא שטח 202 כמפורט בנספח מים וביוב הינו מיקום מחייב.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.6	ניהול מי נגר
<ol style="list-style-type: none"> הנגר העילי הנקי ינוקז במערכות הניזוק האזוריות ישירות לאגם. הנגר מהשטח הבנוי יופנה (בשיפועי צד) לכיוון התעלה בדרום התכנית. יש לתכנן את אזורי השטחים הפתוחים ברום נמוך מפני השטח הבנוי. יש לוודא כי המעביר הגדול בכביש 87 נקי מבולדרים ולהתריע בפני נת"י במקרה והמעביר אינו מפונה או נקי. קביעת רומים מינימאליים לתכנון: מפלסי הבינוי ייקבעו בהתחשב לרומי במינימום המצויינים בגבול התכנית המזרחי, הסמוך לנחל כורזים. רומים אלה נקבעו בהתבסס על מפלסי המים בנחל באירועי גשם בהסתברות של 1%, ועם בלט מינימאלי של 70 ס"מ בהתאם לטבלת בלט ע"פ ספיקת התכן, כמפורט בנספח הניקוז. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.7	פסולת בניין
<p>התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>	

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>כתנאי למתן היתר בניה ידרש אישור מוסמך מטעם הג"א, לפי התקנים החלים באותה עת ובכפוף לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.10</p>
<p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.11</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט הינו את עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. 3. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט ? 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית: העתקה ושימור עצים בוגרים כמסומן בנספח העצים הבוגרים, בהתאם לאישור פקיד היערות ובתיאום עם אגרונום.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.13</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



6.14 חלוקה ו/ או רישום	
<p>תנאי למתן היתרי בנייה מכח תכנית זו יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965. הוראה זו חלה רק על מגרשים חדשים מתוקף תכנית זו. לא תבוצע כל עבודת בניה או פיתוח ולא ינתן כל היתר לבניה או לעבודות הטעונות היתר מכח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.</p>	
6.15 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור הגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית. יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 20 שנים מיום אישור תכנית זו.





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 214-0418509 שם התוכנית: מלון צפון הכנרת, אלמגור

* זכויות הבניה לפי תכנית מאושרת ג/7124, בייעוד ע"פ ג/11399

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	אחוזי בניה ברוטו(%)	סה"כ שטחי בניה	קומות מותרות	קווי בנין (מטר)		
					קדמי	ציד-ימני	ציד-י-שמאלי
איכסון ב'	12,000	50%	6,000	1	0	0	0

