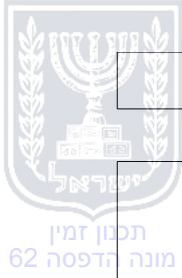


הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0697086

חוף כורסי - הרחבת מלון אורכידיאה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
גולן
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

רשת מלונות אורכידאה הקימה את מלון סטאי כנרת שלב א בשנת 2016. שלב ב של המלון נפתח בשנת 2019. לאור הצלחתו של המלון, מבקשת רשת אורכידאה להקים מרכז כנסים לשרות המלון.

שטח המלון כולל מספר מגרשים, כאשר במגרשים המיועדים למלונאות (אכסון מלונאי) לא נוצלו כל זכויות הבניה.

התכנית מציעה לנייד שטחי בניה במטרה לאפשר את ניצול זכויות הבניה שנותרו במתחם, להקמת מרכז הכנסים בתא שטח 2008.

מצפון למלון ממוקמים מגרשים המיועדים לתיירות, לאכסון קל לחניון קמפינג משולב. התכנית שומרת על הצירים הירוקים בשטחים הציבוריים הפתוחים- טיילות ממזרח למערב אל שביל סובב כנרת וטיילות מצפון לדרום.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

חוף כורסי - הרחבת מלון אורכידיאה

שם התכנית ומספר התכנית

219-0697086

מספר התכנית

138.135 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (6)

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	גולן
קואורדינאטה X	261062
קואורדינאטה Y	749376

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15726	מוסדר	חלק		1-2
200000	מוסדר	חלק		14

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/03/1994			4205	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 /1 כנרת. הוראות תכנית תמא/ 13 /1 כנרת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13 /1 כנרת
28/03/2007		2170	5646	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 /1 כנרת. הוראות תכנית תמא/ 13 /10 כנרת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13 /10 כנרת
12/04/2021		4849	9532	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 /1 13. הוראות תכנית תמא/ 13 /13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13 /13
28/02/2000		2784	4859	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/7944.	החלפה	ג/ 7944



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואל פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואל פייגין		1	1: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15: 09 22/01/2023	יואל פייגין	03/12/2018	1	1: 1500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי, תנועה וחניה מנחה	15: 26 19/09/2023	יואל פייגין	19/09/2023	1	1: 1000	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	טבלת שטחים	11: 34 03/09/2023	יואל פייגין	03/09/2023			רקע	טבלת שטחים

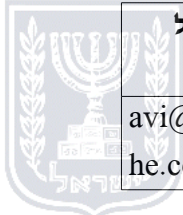
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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			מלון אורכידאה בע"מ	הרצליה	ספיר	1	09-6903700		avi@jordache.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מלון אורכידאה בע"מ	הרצליה	ספיר	1	09-6903700		avi@jordache.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואל פייגין		פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		dov@feignarch.co.il
	מודד	מאיר ברמן	517	מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-8523602		bermanb@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

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

ניוד שטחי בנייה של זכויות בנייה שטרם מומשו

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק: קביעת קווי בניין חדשים לתאי השטח.

2. לפי סעיף 62א(א)6 לחוק: תותר העברת שטחי בניה בין תאי השטח השונים בתחום התכנית, למעט תא שטח 1000; סה"כ הגדלה של עד 50% מסה"כ שטחי הבניה המותרים בכל תא שטח מקבל וללא תוספת שטחי בניה בתחום התכנית.

3. לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק: קביעת זיקת הנאה למעבר רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תיירות	2008, 2006, 2005
מלונאות (אכסון מלונאי)	2009, 2007
שטח ציבורי פתוח	2016, 2015, 2010
ספורט ונופש	2001
דרך מאושרת	2014
מסחר ותיירות	1000
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח
	תאי שטח כפופים
	2016, 2015

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אכסון ב	49,136.9	35.57
אכסון ה	34,998.17	25.34
דרך מוצעת וחניה	10,488.14	7.59
מרכז שירותי נופש	9,507.5	6.88
נופש חופי (ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת)	10,499.6	7.60
שצ"פ א'	22,487.33	16.28
שרותי נופש (ייעוד עפ"י תכנית מושרת אחרת)	1,017.39	0.74
סה"כ	138,135.03	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,488.14	7.59
מלונאות (אכסון מלונאי)	49,136.88	35.57
מסחר ותיירות	1,017.39	0.74
ספורט ונופש	10,499.59	7.60
שטח ציבורי פתוח	22,487.35	16.28
תיירות	44,505.67	32.22
סה"כ	138,135.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
	<p>תאי שטח 2005-2006, היעוד בהתאמה לתכנית מס' ג/7944 'שטח אכסון ה': בשטח אכסון ה' תותר הקמת חניוני לילה באוהלים וסככות בלבד.</p> <p>בתא שטח 2008 היעוד בהתאמה לתכנית מס' ג/7944 כימרכז שירותי נופש': בשטח זה תותר הקמת מבנים לשירותי מסחר קמעונאי, שרותים אישיים, בתי קפה ומסעדות, שרותי בידור ותרבות למתאכסנים באזור, לתושבים ולעוברי אורח.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתאי שטח 2005-2006, ייעוד אכסון ה המופיע בתשריט כייעוד תיירות:</p> <p>1. למבני השירותים תותר בניה קשה בתנאי שלא תעלה על 0.2 מ"ר למיטה וגובהה לא יעלה על קומה אחת, 4 מ' מפני קרקע טבעית, הכל בהתאם לקריטריונים העדכניים של משרד התיירות לחניון קמפינג משולב.</p> <p>2. תא שטח 2005 בשטח כ- 17.5 דונם ובקיבולת 380 מיטות. תא שטח 2006 בשטח כ-17.5 דונם ובקיבולת 370 מיטות.</p> <p>כמות החדרים והמיטות הסופית תקבע בהתאם לרמת החניון ובהתאם לקריטריונים של משרד התיירות לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>היחס בין הקצאת מס' מיטות באוהלים לבין מס' מיטות בסככות בתאי שטח 2005-2006 יקבע בתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המחוזית כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>בתא שטח 2008, ייעוד 'מרכז שירותי נופש' המופיע בתשריט כייעוד תיירות: תוגש תכנית בינוי מפורטת ועיצוב אדריכלי במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>מתקני האכסון המלונאי יוקמו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות לכפר נופש וחניון קמפינג משולב.</p> <p>3. לפי סעיף 62(א)(6) לחוק: תותר העברת שטחי בניה בין תאי השטח השונים בתחום התכנית, למעט לתא שטח 1000, סה"כ הגדלה של עד 50% מסה"כ שטחי הבניה המותרים בכל תא שטח מקבל וללא תוספת שטחי בניה בתחום התכנית.</p>
ב	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>ההבדלים בשמות הייעודים בין המצב המאושר למצב המוצע, נובעים מהגדרות מערכת מבא"ת.</p>
4.2	מסחר ותיירות
4.2.1	שימושים
	<p>תא שטח 1000, הייעוד בהתאמה לתכנית מס' ג/7944 'שרותי נופש': בשטח זה יותר להקים מבנה לשרות הנופשים בחוף, מזנון, מלתחות, מקלחות, שרותים, ברזיות וסככות צל.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הערות לטבלת הזכויות</p>

<p>מסחר ותיירות</p>	<p>4.2</p>
<p>ההבדלים בשמות הייעודים בין המצב המאושר למצב המוצע, נובעים מהגדרות מערכת מבא"ת.</p>	
<p>ספורט ונופש</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>תא שטח 2001, ייעוד בהתאמה לתכנית מס' ג/7944- יעוד קיים בתכנית - 'נופש חופי'. עפ"י קבוצות שימוש 9, 13 בתמ"א 13. ישמש לפעילויות נופש יום הכולל מתקני פיקניק, שטחים פתוחים, מגרשי משחקים, מזנונים, קיוסקים, מלתחות, שרותים וחניות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תינתן גישה חופשית לתפעול תחנת השאיבה הגובלת בשטח זה.</p>	
<p>ב</p> <p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>ההבדלים בשמות הייעודים בין המצב המאושר למצב המוצע, נובעים מהגדרות מערכת מבא"ת.</p>	
<p>מלונאות (אכסון מלונאי)</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>תאי שטח 2007 ו-2009, הייעוד בהתאמה לתכנית מס' ג/7944 ישטח לאכסון ב" : בתי מלון, בתי הבראה, מוטלים, פנסיונים, אכסניות, כפרי נופש ושרותי איכסון דומים וכל הקשור בהפעלתם. יותר שימוש לדירות ובתי נופש במכסה שלא תעלה על 25% נשטח הבניה המותר לכל מגרש.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אכסון ב', המופיע בתשריט כייעוד מלונאות (אכסון מלונאי) : יותר שימוש למתקני אכסון מלונאי במכסה שלא תעלה על 25% משטח הבניה המותר לכל מגרש. מתקני האכסון המלונאי יוקמו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p>	
<p>ב</p> <p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>ההבדלים בשמות הייעודים בין המצב המאושר למצב המוצע, נובעים מהגדרות מערכת מבא"ת.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>שטח ציבורי פתוח ישמש לפעילות ופנאי, שטחים פתוחים, נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להולכי רגל, מעברי שרות ותחזוקה, מגרשי משחקים ומגרשי ספורט, מתקנים הנדסיים ומקלטים. הכל בהתאם להנחיות. תכניות הפיתוח (בהתאם לקבוע בתכנית ג/7944).</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א</p> <p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>ההבדלים בשמות הייעודים בין המצב המאושר למצב המוצע, נובעים מהגדרות מערכת מבא"ת.</p>	

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>ב</p> <p>תוגש תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים אשר תכלול שבילים להולכי רגל, חניות, פרטי ריהוט חוץ, גופי תאורה, לא ינתן היתר בניה בשטחים הציבוריים ללא הגשת תכנית פיתוח כאמור, לשביעות רצון הועדה ובהנחית מחלקת מהנדס המועצה. תינתן זיקת מעבר לכלי רכב לתאי שטח מס' 2005, 2006.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>מעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות קוויות ומתקני דרך.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>דרכים וחניות יהיו בהתאם לתקנות תכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט	גודל מגרש מזערי						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי															
5	5	5	5	1	(4) 4			(3)	(3)	(3)	250	(1) 9000	31620	2005 - 2006	תיירות
5	5	5	5	2	(4) 7						4200	(1) 5000	9906	2008	תיירות
5	5	5	5	2	(4) 7					2000	(5) 18600	(1) 20000	52458	2009, 2007	מלונאות (אכסון מלונאי)
5	5	5	5	1	(4) 4						(6) 315	(1) 10000	10499	2001	ספורט ונופש
5	5	5	5	1	(4) 4						300	(1) 1000	1017	1000	מסחר ותיירות

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת אחוזי בניה ממעל למתחת למפלס הכניסה הקובעת, כל עוד סה"כ שטחי הבניה והאחוזים ישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי תכנית ג/7944.

(2) 250 מ"ר לבניה קשיחה, אחוזי הבניה לבניה קלה ע"פי הנחיות משרד התיירות לאכסון קל כפוף למספר המיטות לכל אתר, ובהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות לחניון קמפינג משולב.

(3) אחוזי הבניה לבניה קלה עפ"י הנחיות משרד התיירות לאכסון קל כפוף למספר המיטות לכל אתר, ובהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות לחניון קמפינג משולב.

(4) הגובה ימדד בצורה אנכית בין חלק מבנה כלשהו הכולל בתחום הבניה ובין מפלס פני הקרקע הסופיים הגבוה ביותר שליד הבניין.

(5) 20,000 מ"ר שטחים מאכסון ב', מינוס 50% מסה"כ שטחי מרכזי שירותי נופש שהם 1400 מ"ר, $20000 - 1400 = 18600$.

(6) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: $10,500 \times 3\% = 315$.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 קווי תשתית</p> <p>תעשה הכנה בקוים תת קרקעיים לרשת חשמל, טלפונים ותקשורת.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>תוגש תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים והמסחריים אשר תכלול שבילים להולכי רגל, חניות, פרטי ריהוט חוץ, גופי תאורה, סככות אוטובוס, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה, וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח.</p> <p>לא ינתן היתר בניה בשטחים הציבוריים או המסחריים ללא הגשת תכנית פיתוח כאמור, לשביעות רצון הועדה ובהנחיית מחלקת מהנדס המועצה.</p> <p>תאורת חוץ:</p> <p>תאורת הדרכים, הכרות, השדרות ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים יבוצעו ע"פ תכניות הפיתוח ויאושרו ע"י מהנדס הועדה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הוראות הבניה ועמידה בתקנים:</p> <p>בטיחות, חוזק, איורור, הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ומערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>ב. שימוש בקרקע ובבניינים:</p> <p>לא ינתן היתר בניה, ולא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או המבנה, ובהתאם למגבלות הבניה של אותו אזור.</p> <p>לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת האזורים הקובעת אחוזי בניה ושטחי בניה מותרים, גובה מקסימלי של בנין ומרווחי בניה מינימליים.</p> <p>לא תותר הקמת מבנים בתחום 50 מ' מקו 209-.</p> <p>הפעלת כפרי הנופש תותנה בחיבור מערכת הביוב למערכת הביוב הראשית של האתר ע"פ הנחיות תכנית זו בטרם הוצאת היתר בניה. תוכן תכנית בינוי מפורטת ועיצוב ארכיטקטוני לכל מבנן בשלמותו אשר תוגש לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. השלמת הבניה תהיה על פי תכנית ההיתר המאושרת.</p> <p>ד. יש לשמור על חזית הנוף מהכביש הארצי.</p> <p>ה. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בהשלמת עבודות הפיתוח והסלילה כולל מגרשי החניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>יש להקצות שטחי חניה מתאימים ע"פ תקן משרד התחבורה לכל מגרש ע"פ יעודו בתשרית התכנית.</p> <p>מגרשי חניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים, ויכללו מעברים להולכי רגל, הכל בתאום עם מהנדס מועצה אזורית גולן.</p> <p>א. מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות לעת מתן היתרי הבניה, כמו כן יתאפשר הסדר חלף חניה.</p> <p>ב. לא יורשו יותר מ-7 חניות ניצבות ברצף. בין קבוצות החניה ינטעו עצים ויוקם ריהוט רחוב עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.</p> <p>ג. בחזית החניה או בשטח המדרכה הצמודה לה ינטעו עצי צל עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.</p> <p>ד. חניה מקורה מבניה קשה תותר בתנאי שצורתה הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי</p>	<p>6.4</p>

<p>6.4 חניה</p>	<p>6.4</p>																		
<p>לשביעות רצון הועדה המקומית. ה. גובה החניה הבנויה לא יעלה על 2.2 מ'.</p>																			
<p>6.5 איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>																		
<p>סילוק אשפה: יותקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מהנדס מועצה אזורית גולן.</p>																			
<p>6.6 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.6</p>																		
<p>הפקעת שטחים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188-189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. רישום שטחים ציבוריים: השטחים הציבוריים כוללים: שבילים, דרכים, שטחים פתוחים, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית. חלוקתם לצרכי רישום תעשה ע"י היזמים ע"פ הקבוע בחוק.</p>																			
<p>6.7 חשמל</p>	<p>6.7</p>																		
<p>הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל: א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בניין לבניין: היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן: <table data-bbox="766 1187 1260 1388"> <tr> <td>מרשת מתח נמוך</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td>מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו</td> <td>8 מ'</td> </tr> <tr> <td>מקו מתח עליון עד 161 ק"ו</td> <td>10 מ'</td> </tr> </table> ב. לא ינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בניין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'. ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן: <table data-bbox="766 1702 1260 1859"> <tr> <td>מעמודי חשמל מתח נמוך</td> <td>2.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td>מעמודי חשמל במתח עליון</td> <td>10 מ'</td> </tr> </table> ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן: <table data-bbox="766 2038 1260 2128"> <tr> <td>מכבל חשמל תת קרקעי</td> <td>10 מ'</td> </tr> <tr> <td>מעמודי חשמל מתח נמוך</td> <td>5 מ'</td> </tr> </table> </p>		מרשת מתח נמוך	2 מ'	מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'	מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	8 מ'	מקו מתח עליון עד 161 ק"ו	10 מ'	מעמודי חשמל מתח נמוך	2.5 מ'	מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו	5 מ'	מעמודי חשמל במתח עליון	10 מ'	מכבל חשמל תת קרקעי	10 מ'	מעמודי חשמל מתח נמוך	5 מ'
מרשת מתח נמוך	2 מ'																		
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'																		
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	8 מ'																		
מקו מתח עליון עד 161 ק"ו	10 מ'																		
מעמודי חשמל מתח נמוך	2.5 מ'																		
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו	5 מ'																		
מעמודי חשמל במתח עליון	10 מ'																		
מכבל חשמל תת קרקעי	10 מ'																		
מעמודי חשמל מתח נמוך	5 מ'																		



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 10 מ' מעמודי חשמל מתח עליון 10 מ'</p> <p>ה. בכל העיניינים הנידונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.</p> <p>ארונות חשמל ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר מבנה.</p> <p>תחנות טרנספורמציה:</p> <p>בשטח התכנית לא תאושרנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא. מגישי הבקשות להיתר בניה בשטח התכנית יכללו בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל ומהנדס הועדה.</p> <p>לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטח הציבורי שבסמוך לנחל סמך.</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה בתחום תכנית זו יהי אישור וביצוע תכניות הביוב והמים ע"פ תנאי ועדת המשנה לביוב של הועדה המחוזית.</p> <p>לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי התכנית לפני שיחובר למערכת הביוב ולפני מתן אישור מהנדס הועדה, מנהלת הכנרת ומשרד הבריאות כי תכנית הביוב בוצעה לשביעות רצונם ולפי תנאי ועדת המשנה לביוב של הועדה המחוזית.</p> <p>יותר להעביר קוי ביוב וניקוז בתוך המגרשים השונים עד למרחק 1 מ' מקו הבנין בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית שאינה מפריעה ופוגעת.</p> <p>תוכן תכנית ניקוז לשטח התכנית כולה ולא ינתן היתר בניה אלא לאחר השלמת תכנית ניקוז זו במלואה לשיבועות רצון מנהלת הכנרת ומהנדס הועדה.</p>	
<p style="text-align: right;">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת הטיילת הציבורית.</p> <p>ניקוז</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הצגה ואישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.</p> <p>ביוב</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי לקולחי גולן, המציג את פתרון השפכים המלא של האתר, כולל פרשה טכנית המתארת את פתרון השפכים ואופי השפכים החזוי.</p> <p>ד. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"א-2011" או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת.</p> <p>ה. תכנון וביצוע מערכת הביוב על פי נוהל תכנון קווי ביוב של קולחי גולן.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד התיירות.</p>	
<p style="text-align: right;">מקלטים</p>	<p style="text-align: center;">6.10</p>
<p>יינתן פתרון מיגון בהתאם לתקנות הגנה אזרחית התקפות לעת מתן היתר בניה.</p>	



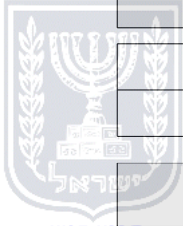
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהנף אחד.	

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית תוך 10 שנים מיום תחילת התכנית.
בסמכות הועדה המקומית להאריך תקופה זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62