

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-1118124

אומגה בגולן-תחנה תחתונה



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גולן

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

12/03/2024

לאשר את התוכנית

18/11/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005242490/310>

דברי הסבר לתכנית

תוספת שטח שירות מתחת למפלס כניסה קובעת לאטרקציה תיירותית- מתקן אומגה בגולן. שימוש יהיה מוגבל לחדר מכונות ואחסנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
אומגה בגולן-תחנה תחתונה	ומספר התכנית	
מספר התכנית	219-1118124	
שטח התכנית	15.214 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
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	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	263450
קואורדינאטה Y	748300

1.5.2 תיאור מקום

בדרום הגולן, בסמוך לדרך מספר 789 העולה מאיזור כורסי אל הישוב בני יהודה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: רמות

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמות	רמות		

בדרום הגולן, בסמוך לדרך מספר 789 העולה מאיזור כורסי אל הישוב בני יהודה.

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		119

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא 1. הוראות תכנית תמא 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/13/13</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/13. הוראות תכנית תמא/13/13 תחולנה על תכנית זו.	9532	4849		12/04/2021
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תממ/2/3</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/3. הוראות תכנית תממ/2/3 תחולנה על תכנית זו.	3640	2367		26/03/1989
<u>219-0351569</u>	שינוי	התכנית כפופה לנספחי תכנית 219-0351569.	8737	4908		11/03/2020



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עקיבא לדני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עקיבא לדני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	17: 44 29/09/2024	עקיבא לדני	25/09/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	20: 04 16/09/2024	עקיבא לדני	02/09/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח עצים בוגרים - תשריט	17: 45 29/09/2024	רותי ארני	29/09/2024	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - חוברת	17: 45 29/09/2024	רותי ארני	29/09/2024	7		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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			לעוף באומגה גולן בע"מ	רמות	רמות				sagisaa@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8.2 יזם

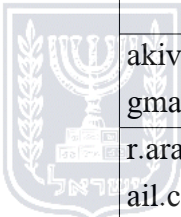
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			לעוף באומגה גולן בע"מ	רמות	(1)				akivaladani@gmail.com

(1) כתובת: מושב רמות ד.ג. רמת הגולן. 12948.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל רשוי	עורך ראשי	עקיבא לדני	57458863		קצרין	השיזף (1)	3	054-3418596		akivaladani@gmail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רותי ארני	82346		יובלים	נחל דן	35	04-9991777		r.aranyi@gmail.com

(1) כתובת: עריכה בשיתוף עם עדי מידה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

תוספת שטחים למטרות שרות מתחת למפלס כניסה קובעת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחים למטרות שרות מתחת למפלס כניסה קובעת



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

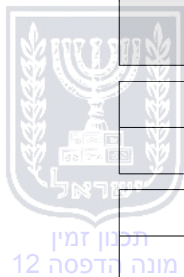
יעוד	תאי שטח	
אטרקציה תיירותית	630	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	אטרקציה תיירותית	630
קו מים 3" ומעלה	אטרקציה תיירותית	630

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אטרקציה תיירותית	15,214.29	100
סה"כ	15,214.29	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אטרקציה תיירותית	15,214.29	100
סה"כ	15,214.29	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	אטרקציה תיירותית
4.1.1	שימושים
	שימוש לתחנה תחתונה לאומגה אשר כוללת שירותים, חדר מכונות, סככת אומגה, מחסן, ביתן שמירה, שרותי הסעדה, סככות צל, תחנת מידע ונקודת תשלום. לא תותר הקמת מסעדה או קיום אירועים ו/או קיר טיפוס.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח השטחים שאינם נדרשים לפיתוח, יישמרו במצבם הטבעי. כל פיתוח עתידי, ככל שיוצע, לצורך הפרויקט או בסביבתו יהיו בחלק הדרומי (העליון).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
5	0	0	0	1	1	(3) 4	2	300 (2)	200	100 (1)	15214.39	630	אטרקציה תיירותית	

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:

- 100 מ"ר סככות צל, לא ניתן להסב את שטחי סככות הצל לשימושים אחרים
- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפור, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במפלס כניסה קובעת. גובה המבנים לא יעבור 2 מ' מראש השטח.
- לא תותר חריגה בבניה מתחת למפלס כניסה מעבר לתחום הבניה המאושר במפלס הכניסה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לסככות צל.
- (2) יותר אך ורק מתחת לבינוי בפועל, מתחת למפלס שמעליו.
- (3) למעט 5 מטר גובה לעמודי אטרקציה.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א. תנאי להליך הרישוי בוועדה המקומית, תידרש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 ע"ג תכנית מודד מוסמך.
- התכנית תציג את אופן ניצול סך זכויות הבניה והשימושים המאושרים בתכנית זו.
- התכנית תכלול העמדת מבנים, חזיתות, חתכים, פתרונות לתשתיות, פתרון חניה למתחם, אופן ניצול כל השימושים המאושרים, כלל זכויות הבנייה, פריסתם ודרכי גישה.
- לתכנית יצורף מפרט עם חומרי גמר. וכן תכלול עבודות עפר ופריצת דרכים,
- בתנאים להליך הרישוי ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. ואישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. תנאי להליך רישוי אישור משרד הביטחון לפינוי מוקשים ככל וישנם בתחום התכנית.
- ג. תנאי להליך רישוי ראשון יהיה אישור חברת נתיבי ישראל לכל מרכיבי התכנית, לרבות להסדרי הבטיחות הנדרשים מעל לדרך מס' 789
- ד. תנאי להליך רישוי הינו קבלת אישור מכון התקנים או מוסד ממשלתי אחר הנושא באחריות על בטיחות המתקן.
- ה. תנאי להליך רישוי קבלת חו"ד יועץ בטיחות.
- ו. תנאי להליך רישוי, תאום התכנית עם חברת "מקורות" לעניין קווי מים קיימים ומתוכננים והגנה קטודית.
- ז. תנאי להליך רישוי יהיה תכנון מפורט של מערכת איסוף וסילוק שפכי המתחם עד לפתרון קצה מתאים אשר אושר ותואם עם מנהלת הכנרת.
- ח. תנאי להליך רישוי- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור לרשת המים.



6.2

סביבה ונוף

- א. הוראות לעקרונות עיצוב
1. דרך הגישה תהיה בחציבה, כך שלא תבלוט כלפי הכביש ולא תצריך מעקות.
 2. הבינוי ישתלב בטופוגרפיה הטבעית לשמירה על איזון בעבודות עפר ולהשתלבות בנוף.
 3. צבע המבנים ישתלב עם גווני הסביבה כך שלא יבלטו ממרחק וממבט מהצדדים ומלמעלה.
 4. צבע הגדרות ישתלב עם גווני הסביבה.
 5. התאורה ההיקפית תהיה בגובה הגדר.
 6. התאורה הפנימית תהיה מינימלית ונמוכה.
 7. הגיבון יתבסס על עצים וצמחיה מקומית חסכונית במים.
 8. צפיפות הנטיעות תותאם לאופי הצמחיה הטבעית.
 9. לא תותר נטיעה של מינים פולשים.
- ב. הנחיות למזעור הפגיעה בנוף בזמן ההקמה :
1. עודפי העפר ופסולת יפונו מיידית לאתר מחזור מאושר.
 2. לפני תחילת העבודות, יגודר האתר ותיאסר פגיעה מחוץ לתחום המגודר. (התחייבות לתנאי זה הינה חלק מהליך הרישוי)
 - הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד.
 3. יש להגן על העצים הקיימים באתר.
 4. עיגון הכבלים יבוצע בכלים זהירים עם פגיעה מינימלית בסביבה וככל שניתן במקומות

6.2	סביבה ונוף
	<p>מופריים.</p> <p>ג. הנחיות למיזעור הפגיעה הנופית /סביבתית כתוצאה מתפעול הפרויקט</p> <p>1. התאורה תתוכנן כך שהאור יוטל לכוון השטח הבנוי באופן שתימנע הארה של השטחים הטבעיים מחוץ לתחום הפיתוח.</p>



6.3	ניהול מי נגר
	<p>אמצעי החלחול וההחדרה בהיתר הבניה ייקבעו לאור דוח קרקע שייערך לאתר, שייבחן בין היתר, את פוטנציאל החלחול וההחדרה למי התהום.</p> <p>באזורים המסומנים להחדרה מי תהום, תינתן העדפה לניהול נגר באמצעים המעצימים ותומכים במערכת הטבעית, כגון חלחול והחדרה.</p> <p>מיקום אמצעי ניהול נגר הכוללים מנגנוני חלחול והחדרה ייבחן, בין היתר, בהתחשב במרחק מיסודות המבנים, ובהתייעצות עם יועץ קרקע, על מנת להבטיח את בטיחות המבנה.</p>



6.4	פיתוח תשתית
	<p>כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), (תקשורת) למעט מתקנים סולריים, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ביוב:</p> <p>יש להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת. תכנון וביצוע מערכת הביוב על פי נוהל תכנון קווי ביוב של קולחי גולן.</p>

6.5	תוכנית שיקום
	<p>במידה והפרוייקט ייזנח ו/או לא יבוצע, מוטל על מגישת התכנית לבצע הריסה של המתקנים הקיימים ושיקום השטח והחזרתו למצבו הטבעי.</p>

7. ביצוע התכנית



7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מימוש משוער של התכנית מאישורה, 3 שנים.