

הוראות התכנית

תכנית מס' 256-0939165

שינוי יעוד מתעשייה למסחר תעסוקה ותיירות - כוכב הגולן - ג/26658

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מעלה חרמון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/05/2024

לאשר את התוכנית

25/07/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005118262/310>

דברי הסבר לתכנית

המתחם קיים במערב כפר בוקעאתה, בחלק המזרחי לאזור תעשייה וצמוד לכביש ארצי 98.

התכנית מייעדת את השטח ל:

- מסחר: חנויות להשכרה ודוכנים בקומה שלישית מול חלל המלונית, מסעדה באותה קומה ובקומת גג.
- תעסוקה: אולם שמחות ומטבח בקומת קרקע, משרדי הנהלה וקבלה בקומה ראשונה ושניה.
- תיירות: מלון בסגנון כפרי עד 86 יחידות אירוח כולל חדרי דו בקומה שניה עד שישית, ספא בקומת גלריה (קומה שניה), פארק אטרקציות, גג ירוק, בריכות שחיה במבנה ולידו, ומסעדה בקומת גג (קומה שישית).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד מתעשייה למסחר תעסוקה ותיירות - כוכב
הגולן - ג/26658

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

256-0939165

מספר התכנית

33.850 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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
מעלה חרמון
קואורדינאטה X 272470
קואורדינאטה Y 789661

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה ומלאכה בוקעאתה.
גושים לא מוסדרים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בוקעאתה - חלק מתחום הרשות : בוקעאתה

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בוקעאתה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>256-0433664</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-256-0433664. הוראות תכנית 256-0433664 תחולנה על תכנית זו.	9096	8792		14/09/2020
<u>256-0344929</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראותיה של תכנית-256-0344929 שחלה על תחום תכנית.	7564	8445		09/08/2017
<u>תמא/12/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
<u>ג/11803</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/11803 ממשיכות לחול.	5456	365		15/11/2005
<u>ג/6121</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/6121 בתחומה של תכנית זו.	43842	1823		21/12/1999
<u>תמא/1</u>	כפיפות	לפי פרק הדרכים בתמ"א, התכנית כוללת דרך אזורית מס' 98.	8688	3740	דרכים	12/02/2020

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				בהאא טרביה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בהאא טרביה		תשריט מצב מוצע	לא
מים	רקע		8	16/07/2023	קומאי אבו סאלח	09: 04 11/07/2024	פרשה טכנית	לא
סקר איכות קרקעות	רקע		41	29/05/2023	דוד פיגרס	14: 23 10/07/2024		לא
בינוי	רקע	1: 200	1	10/07/2024	בהאא טרביה	15: 46 10/07/2024		לא
מים	רקע	1: 500	1	16/07/2023	קומאי אבו סאלח	09: 15 11/07/2024	תשריט לנספח מים וביוב	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	04/07/2024	זכי חמדאן	08: 58 11/07/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/07/2024	בהאא טרביה	14: 21 10/07/2024		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
	רשות מקומית	רשות מקומית, בוקעאתא מועצה		מועצה מקומית בוקעאתא	בוקעאתא	בוקעאתא		054-8083681	04-6982060	Atiffarhat@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אגוד אבו שאהין		כוכב הגולן בעמ	בוקעאתא	(1)		04-6982348	04-6982348	tarabiabhaa@gmail.com

(1) כתובת: 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בהאא טרביה	00118954		מגידל שמס	(1)		04-6931663	04-6931663	tarabiabhaa@gmail.com
מהנדס מים	יועץ	קומאי אבו סאלח	30665878		מגידל שמס	(2)				ask.engrg@gmail.com
	מודד	וסים אבו שאהין	1186		בוקעאתא	(1)		04-6931663	04-6931663	waso.eng@gmail.com
	יועץ תחבורה	זכי חמדאן	114669		כפר כנא	(3)		04-8283281		engzaki@bezeqint.net
	יועץ סביבתי	דוד פיגרס			עומר	(4)		052-4506622	077-4703683	david@eos.co.il

(1) כתובת: 1.

(2) כתובת: מגידל שמס, ת.ד. 901.

(1) כתובת: 1.

(3) כתובת: ת.ד. 2044.

(4) כתובת: ת.ד 7144.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת מבנה לבית מלון, אולם אירועים ומסחר, מערבית לדרך 98 באזור תעשייה בוקעאטא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1. שינוי יעוד מתעשייה ליעוד מסחר, תעסוקה ותיירות.

2.2.2. הקמת בית מלון עפ"י הנחיות משרד תיירות שכוללת ספא, בריכת שחיה, אטרקציות תיירותיות ומשחקיות ילדים.

2.2.3. הקמת אולם אירועים מטבח מסעדות דוכנים וחנויות.

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

יעוד	תאי שטח
תעשייה	5
שטח ציבורי פתוח	6
דרך מאושרת	3, 2
דרך מוצעת	4
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8, 7
מסחר תעסוקה ותיירות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	5
להריסה	דרך מאושרת	3, 2
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8, 7
להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	6
מבנה להריסה	דרך מאושרת	3
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	22,548.81	45.22
מסחר ותעשייה	228.18	0.46
תעשייה	27,089.51	54.32
סה"כ	49,866.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	21,568.99	43.25
דרך מוצעת	169.35	0.34
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	19,928.88	39.96
מסחר תעסוקה ותיירות	6,465.55	12.97
שטח ציבורי פתוח	1,580.97	3.17
תעשייה	152.75	0.31
סה"כ	49,866.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ותיירות
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת שימושי מסחר, אולם אירועים, מלון, משרדים ובריכת שחיה. יהיה מבנה עתידי משולב באותו מתחם שייתן שרות מלונאות ומסחר.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה 1. ביטול הכניסה המוטורית הקיימת. לא תתאפשר גישה ישירה למגרש מדרך מס' 98. 2. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
4.2	תעשייה
4.2.1	שימושים
	בתי מלאכה ותעשייה למיניהם להוציא תעשייה מזיקה. בתחום שטח זה לא יותרו שימושים המחזיקים חומ"ס.
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה בתחום תא שטח ביעוד זה הינו צירופם למגרשים גובלים בהליך תכנוני נוסף בהתאם לחוק התו"ב.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. יותר למקם שולחנות, כיסאות, שמשיות וכד' בתחום השצ"פ ועד למרחק 5 מ' מקצה זכות הדרך, לשירות בית העסק שלאורך הדרך. ב. חלק ממתקני הדרך, מעברים דרכי שירות ושבילים, מערכות ומתקני תשתית. ג. שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה.
4.3.2	הוראות
א	חניה תותר חניה בצמוד לדרך ובמקביל לה, בפרק הזמן שעד להרחבת הדרך והסדרת חניה בתחומה.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	השטח המסומן בתכנית כולל : חלק מתוואי כביש ארצי 98 ליד תחנת דלק קיימת וממשיך לאזור תעשייה דרך כבישים מס' 82 ו-81 ומתחבר לדרך מוצעת עד לכניסת מתחם בצד מערבי. השימושים בתוך היעוד כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.4.2	הוראות
א	הוראות כלליות לא תבוצע כל עבודה בתחום הדרך האזורית, אלא באישור נת"י.
4.5	דרך מוצעת

4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	השימושים בתוך היעוד כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.5.2	הוראות
4.6	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.6.1	שימושים
	שימושים לפי תכנית מאושרת ג/6121 : בתי מלאכה ותעשייה למיניהם, להוציא תעשייה מזיקה. בתחום שטח זה לא יותרו שימושים המחזיקים חומ"ס.
4.6.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה בתחום תאי שטח ביעוד זה הינו צירופם למגרשים גובלים בהליך תכנוני נוסף בהתאם לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											סה"כ שטחי בניה
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מסחר תעסוקה ותיירות	מלונאות (אכסון מלונאי)	1	6465	5340	2895			8235	127.5	47	(1)	24	6 (2)	2 (3)	3	3	0
מסחר תעסוקה ותיירות	מסחר ותעסוקה	1	6465	3915	600			4515	70	47		24	6 (2)	2 (3)	3	3	0
מסחר תעסוקה ותיירות	חניון	1	6465				(3) 3500	3500	55	47		26.5	6 (2)	2 (3)	(4)	(4)	(4)
תעשייה		5	(5)	(6)				(6)	80	(6)		13	2		3	3	3



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר תעסוקה ותיירות
3	1	מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
(4)	1	חניון	מסחר תעסוקה ותיירות
3	5		תעשייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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:

- א. יותר לנייד שטחים בין שימושים ביעוד ראשי, בתנאי לשמור על סה"כ שטחי בניה ביעוד.
ב. יותר למקם חניון תת קרקעי בקוו בניין קדמי וצדדי 0 (לפי המסומן בתשריט) בהסכמת השכנים ובהסכמת המועצה המקומית.
ג. בניה בקו בניין אפס תותר ללא פתחים ובהסכמת השכנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 86 יח"א.
(2) 6 קומות כולל חדר מעלית, מדרגות וקירות מסתור.
(3) חניון תת קרקעי עתידי.
(4) עפ"י תשריט.
(5) מגרש השלמה.
(6) יחושב לאחר צירוף למגרש גובל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

תנאי למתן היתר בניה להתייחס לחומרי גמר בחזיתות, שיטות בידוד ואיטום בקירות, שילוב בין בניה ופיתוח ושמירה על צורה חזיתית מקובלת לפי עקרונות תכנוניות:

- שימוש בצבע /גוון המבנה להשתלבותו בסביבה.
- יש להימנע עד כמה שניתן מעבודות חפירה ומלוי בעת התכנון והבנייה.
- יש להימנע מעקירת עצים למעט המקומות בהם תתרחש בנייה.
- יש לתכנן את המבנים בצורה המיטבית להשתלבותם בסביבה: אין להשתמש בצבעים שאינם "טבעיים" או חומרים היוצרים בوهק או סנוור.
- יש לטעת בן גבולות המגרש לקוי הבניין עצים וצמחיה אשר תיצור הסתרה ותתרום להשתלבות המתחם בסביבה תוך השארת "חלונות צפייה" לנוף מהמתחם החוצה.
- מנועי מזגנים, דודי חימום המים מערכות סולאריות ומתקנים טכניים יתוכננו בצורה שיהיו מוסתרים ולא יצרו מפגע אסתטי.

6.2**חניה**

א. לא תהיה נגישות ישירה לרכב והולכי רגל מדרך מס' 98 לחניית הפרויקט.

ב. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכנית והסדרת הנגישות מדרכים מס' 81, 82 ולאישור חב' נתיבי ישראל ומשרד התחבורה לתכניות צומת הדרכים מס' 98 ומס' 82 ולתכניות לניתוק החיבורים הקיימים מהדרך הארצית לתכנית זו.

ג. לא תאוכלס כל בניה בתכנית ולא תינתן תעודת גמר לכל היתר בניה ולא יופעל כל שימוש אלא לאחר ניתוק כל החיבורים מדרך מס' 98 וסלילתן של דרכי הגישה (דרכים מס' 81, 82) ופתיחתן לתנועה כולל הסדרת הצומת בדרך הארצית (כולל התקנת תאורה).

ד. תאורת מגרש החניה בפרויקט לא תסנוור את הנוסעים בדרך הארצית.

6.3**איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

הועדה המקומית תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

6.4**ניהול מי נגר**

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

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.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5**סקר איכות קרקעות**

במידה ובעתיד יבוצעו שינויים במבנה בתא שטח 1 או הריסת המבנה - יידרש ביצוע סקר קרקע תחת המבנה.

6.6	הפקעות ו/או רישום
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, ולרשומם על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

6.7	ביוב
	- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, "תחום כנרת" - רשות המים, תאגיד המים והביוב האזורי "התנור" והגורמים המוסמכים לכך. - בשלב הבקשה להיתרי בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תכניות מפורטות של פתרון איסוף וסילוק שפכי המתחם, לאישור "תחום כנרת" - רשות המים. - לתכנון המפורט יצורף אישור תאגיד "התנור" לחיבור שפכי המתחם, אל מערכות איסוף שפכים קיימות, ולכך שהן בעלות כושר הולכה הידראולי מתאים לקליטת התוספת המבוקשת.



7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

7.2	מימוש התכנית
	מיידי אחרי אישור תכנית.

