

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0985481

קדמת צבי - אזור התיירות - ג/27203



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי גולן  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

07/05/2024

לאשר את התוכנית

19/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005145682/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שטח שנמצא בחלקו הדרום מזרחי של קדמת צבי, שמיועד עפ"י תכנית מאושרת ג/14472 לתיירות, מלאכה ומסחר א'. ייעוד זה חל על 25.6 דונם. התכנית נועדה להוסיף לשימושים המותרים יחידות אירוח ולהגדיל את זכויות הבניה.

בגבולות התכנית שרידי נוף תרבות, שהם חלק ממכלול חווה קדומה, שעיקרה ממזרח לתכנית ועשויה להיות מוקד לאטרקציה תיירותית בעתיד, אליה מתחם זה עשוי להתפתח ולהתרחב (ראה בנספח הבינוי מתחמים 1-4).

מתחם התיירות יכלול מתקן לאכסון מלונאי ואטרקציות תיירותיות כגון סדנאות ובתי מלאכה בתחומי האומנות והיצירה, מסחר, שירותי הסעדה, מרכז מבקרים, יקבי בוטיק ו/או יקבים משפחתיים.

התכנית מאפשרת הקמת 100 יחידות אירוח ומגדילה את זכויות הבניה.

בקדמת צבי לא מאושרות יחידות אירוח, לכן התכנית עומדת בדרישות תמ"א 12/1 שמאפשרת הקמת 100 יחידות אירוח ביישוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

קדמת צבי - אזור התיירות - ג/27203

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

219-0985481

1.2 שטח התכנית

25.600 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	265610
קואורדינאטה Y	770271

**1.5.2 תיאור מקום**

חלקו הדרום-מזרחי של קדמת צבי

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גולן - חלק מתחום הרשות:

נפה גולן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה**

חלקו הדרום-מזרחי של קדמת צבי

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק		40

**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 75תכנון זמין  
מונה הדפסה 75תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

**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
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35</u>
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /1. הוראות תכנית תמא/35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35 /1</u>
12/02/2020	שטחים מוגנים	3740	8688	התכנית מדייקת גבול של יער נטע אדם	פירוט	<u>תמא/1</u>
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 /1. הוראות תכנית תמא/12 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/12 /1</u>
26/03/1989		2367	3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /3. הוראות תכנית תממ/2 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/2 /3</u>
08/11/2007		469	5735	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/14472 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>ג/14472</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאורה מרסלה רוטשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאורה מרסלה רוטשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	08: 07 09/06/2022	לאורה מרסלה רוטשטיין	09/06/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	12: 08 27/05/2024	אשרת בראון	20/05/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	12: 38 08/11/2023	מועתז סבאג	01/11/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	11: 36 26/06/2023	יואב קובץ	25/06/2023	9		רקע	תשתיות
לא	נספח מים - תנוחה	08: 58 26/06/2023	יואב קובץ	16/04/2023		1: 500	רקע	מים
לא	נספח ביוב - גיליון 1 מתוך 3 - תנוחה	08: 59 26/06/2023	יואב קובץ	16/04/2023	1	1: 500	רקע	ביוב
לא	נספח ביוב - גיליון 2 מתוך 2 - פרט מפריד גבבה	09: 02 26/06/2023	יואב קובץ	16/04/2023	1	1: 25	רקע	ביוב
לא	נספח ביוב - גיליון 3 מתוך 3 - תכנית כללית קו מאסף ראשי	09: 01 26/06/2023	יואב קובץ	22/06/2023	1	1: 500	רקע	ביוב
לא	נספח עצים בוגרים	14: 49 29/03/2023	איתן רוזנברג	27/03/2023	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים	11: 59 21/06/2022	איתן רוזנברג	16/06/2022	26		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	פרוגרמה	08: 38 03/06/2024	עמי ודר	25/05/2023	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח הוראות לעריכת נספח עיצוב אדריכלי ונספח פיתוח ועיצוב נופי עפ"י תמ"א 1/12	12: 01 04/04/2023	לאורה מרסלה רוטשטיין	02/04/2023	3		רקע	בינוי ופיתוח

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
	אחר	(1)		אגודה שיתופית חקלאית קדמת צבי	קדמת צבי			04-6962444	04-6962170	m.kidmatzvi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. רמת הגולן.

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
M.Sc בתכנון ערים ואזורים ומהנדסת אזרחית	עורך ראשי	לאורה מרסלה רוטשטיין			חיפה	שז"ר זלמן ) (1		04-8248269	04-8248269	marcelar@nevision.net.il
יועץ תיירות	יועץ	עמי ודר			נטור	(2)		050-2241450		ami1178@gmail.com
אדריכלית	אדריכל	אשרת בראון	111709	א.ב. מתכננים בע"מ	תל אביב- יפו	(3)		03-6233728	03-6233700	oshrat_b@abt.co.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	מועתז סבאג	111128	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(4)		04-6959844	04-6902818	tichnon@sabageng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	יואב קובץ	133269		עמיעד	(5)		073-2559387	073-2559438	yoav@yfm- pro.com
אגרונום	אגרונום	איתן רוזנברג		ירוק 2000	מעלה צביה	(6)		04-6619045	04-6619045	yarok2000@g mail.com
מודד	מודד	עז אלדין בטחיש	1098		מסעדה	(7)		04-6870440	04-6870441	edm.eng67@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 3852.

(2) כתובת : ד.נ. רמת הגולן.

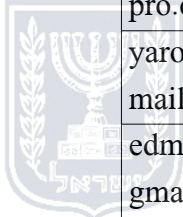
(3) כתובת : ת.ד. 25256.

(4) כתובת : אזור תעשייה צפוני.

(5) כתובת : עמיעד.

(6) כתובת : ד.נ. משגב.

(7) כתובת : ת.ד. 883.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

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

הקמת 100 יחידות אירוח והגדלת זכויות הבניה באזור התיירות בקדמת צבי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת שימושים בייעוד תיירות.
- הגדלת זכויות בניה.
- שינוי בגובה המבנים המותר.
- הגדרת הוראות פיתוח.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

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

יעוד		תאי שטח
תיירות		102,101
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	תיירות	102,101
בלוק עץ/עצים לכריתה	תיירות	102,101
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	102,101

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תיירות, מלאכה ומסחר א'	25,600	100
סה"כ	25,600	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תיירות	25,600.17	100
סה"כ	25,600.17	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תיירות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בתא שטח 101 יותרו:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מתקן לאכסון מלונאי, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</li> <li>- מסחר תיירותי בזיקה לתיירות, לרבות הסעדה, בתי קפה, קיוסקים וחנויות, הכל כחלק ממתקן האכסון המלונאי כשימוש נלווה, ובמטרה לגוון את המוצר התיירותי.</li> <li>- אמפיתיאטרון.</li> <li>- בריכת שחייה.</li> </ul> <p>2. בתא שטח 102 יותרו:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- סדנאות ובתי מלאכה בתחומי האומנות והיצירה.</li> <li>- מסחר תיירותי כשימוש נלווה לתיירות, לרבות הסעדה, בתי קפה, קיוסקים, חנות מפעל של תוצרת מקומית, וחנויות עם זיקה לתיירות.</li> <li>- תחנת מידע ו/או מרכז מבקרים.</li> <li>- חממה לגידול ומסחר בצמחי נוי.</li> <li>- יקבי בוטיק ו/או יקבים משפחתיים, הכוללים ייצור יין, אחסנה, מרתף יין, מתקנים נלווים ושימושים תומכים לפעילות ייצור היין ופעילות הביקור התיירותי ביקבי היין אשר עונות על מטרות התכנית.</li> </ul> <p>3. בתאי שטח 101 ו-102 יותרו:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- דרכים פנימיות, שבילים להולכי רגל וחניות.</li> <li>- גינון ונטיעות, מדשאות, פינות ישיבה, סככות צל ושאר מרכיבי פיתוח.</li> <li>- מבני שירות וקווי תשתית.</li> <li>- מרכז איסוף פסולת.</li> </ul>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. לא יותר להקים מלאכות שאין להן זיקה מוחלטת לתיירות כגון: מוסכים, נגריות, מסגרות.</p> <p>2. לא תתאפשר הצבת מיכלים מחוץ למבנה היקב.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט				
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שדות	עיקרי						
אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י - ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3)	100 (2)	53	53 (1)		6	47	500	16262	101	תיירות
(4)	(4)	(4)	1	2	(3)	100 (2)	53	53 (1)		6	47	500	16262	101	תיירות
(4)	(4)	(4)	(6) 1	2	8		52 (5)			7	45	300	9338	102	תיירות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(4)	101	תיירות
(4)	102	תיירות

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:**

- גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- ככל שתוכן תכנית חלוקה למגרשים יותר בין מגרשים גובלים קו בניין אפס.
- הגבהים המצוינים בטבלה מהווים את המדרגה העליונה לבניה וכוללים מתקני עזר טכניים על מבנים ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ויידרש לחרוג מגבהים אלו לטובת הקמת עגורן או מנוף, תוגש בקשה למשרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) יותרו עד 220 מ"ר סה"כ שטחי בניה למסחר נלווה לתיירות בתא שטח 101, כחלק מזכויות הבניה הרשומות בטבלה ולא בנוסף.
- (2) 100 יחידות אירוח.
- (3) מבנה מרכזי - 12 מ'; שאר המבנים - 8 מ'.
- (4) כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- (5) יותרו עד 640 מ"ר סה"כ שטחי בניה למסחר נלווה לתיירות בתא שטח 102, כחלק מזכויות הבניה הרשומות בטבלה ולא בנוסף.
- (6) גובה מרבי לקומה מתחת מפלס הכניסה - 3.5 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 איכות הסביבה</b></p> <p>עיצוב ונפח המרכז לאיסוף פסולת יהיו עפ"י הנחיות הרשות המוסמכת לכך.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>תנאי בהיתר 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.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א. מים</p> <p>- תכנון מערכת כיבוי אש, כולל ספיקה ולחץ, יהיה בהתאם לדרישות רשות הכבאות.</p> <p>- תנאי בהיתר - אישור ספק המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור ספק המים.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור הוועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ג. ביוב</p> <p>- פתרון הקצה לשפכי הביוב של מתחם התיירות יהיה מאושר כדין.</p> <p>- תנאים בהליך ההיתר:</p> <p>1. השלמת פיתוח תשתיות הביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח כפי שאושרה על ידי הוועדה המקומית, משרד הבריאות, קולחי גולן ותחום כנרת-רשות המים, על פי הסטנדרטים המקובלים ברשות המוסמכת לכך. על אף האמור, הוועדה המקומית תוכל לאפשר הכללת פיתוח התשתיות באותו היתר עם השימושים התיירותיים ככל ותשתכנע כי נכון לבצע את תא השטח בו מבוקש ההיתר בהינף אחד.</p> <p>2. בקשה להיתר לבריכת השחייה תכלול פרשה טכנית המפרטת את מערכת הטיפול במים. תכנון צנרת הריקון של הבריכה יאושר ע"י קולחי גולן. תכניות להיתר לבריכת השחייה יוגשו לאישור משרד הבריאות והגורמים הרלבנטיים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום המגרש. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השהייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים. 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.</p> <p>ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 פסולת בניין</b></p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד</p>	<p><b>6.5</b></p>

<p><b>6.5 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p><b>6.6 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p><b>6.7 מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים, יהיו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.</p>	
<p><b>6.8 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שתקבע הרשות המוסמכת לכך.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך וכתנאי בהיתר, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר תקבע הרשות המוסמכת לכך.</p>	
<p><b>6.9 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תנאי בהיתר, הכנת נספח עיצוב אדריכלי למגרש בהתאם ל"נספח הוראות לעריכת נספח עיצוב אדריכלי ונספח פיתוח ועיצוב נופי עפ"י תמ"א 12/1" המצורף לתכנית, שיאושר ע"י הרשות המוסמכת לכך.</p>	
<p><b>6.10 שימור</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>שימור ושיקום שרידי מורשת:</p> <p>- תא שטח 101 כולל חלק ממתחם נופי לשימור - שטח ששימש בעבר כשטח חקלאי מעובד בפאתי חוות עין סמסם שממזרח, התחום ממערב בטרסת אבן היסטורית שתומכת בפני הקרקע. כל פיתוח ובינוי בחלקו המזרחי של תא שטח 101 ייעשה תוך שימור ושיקום טרסת האבן, כך שהיא תוכל להמשיך ולתפקד כקיר תמך לפני הקרקע שנמצא ממערב. שיקום הטרסה ייעשה ע"י משמרים המיומנים בטכנולוגיית בניה מסורתית ובאופן תואם למקור, בליווי ובתיאום עם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל. תתאפשר התווית מעברים במדרגות או ברמפות דרך קיר זה תוך פגיעה מזערית במקור ושמירת רציפות הקיר במבט לכל אורכו.</p> <p>- מזרחית לתכנית, מחוץ לגבולותיה, קיימים שני מתחמים נופיים לשימור הכוללים שדה רגמים, שדרה וחורשת אקליפטוסים ומתחם בנוי לשימור - מתחם עין סמסם (מתחמים 1-4).</p> <p>האוריינטציה של המתקן לאכסון מלונאי בתא שטח 101 יהיה לכיוון זה (מזרח). עבודות הפיתוח והבינוי הציבורי בו יעשו באופן שיתאפשר פיתוח עתידי לכיוון זה.</p>	

<b>6.11</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

<b>6.12</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>א. תנאי בהיתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכניות כוללות לניקוז וחשמל לתא השטח בו מבוקש ההיתר על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. ההיתר מותנה באישור משרד הבריאות.</p> <p>ג. תנאי בהיתר, הכנת נספח פיתוח ועיצוב נופי למגרש, בהתאם ל"נספח הוראות לעריכת נספח עיצוב אדריכלי ונספח פיתוח ועיצוב נופי עפ"י תמ"א 12/1" המצורף לתכנית, שיאושר ע"י הוועדה המקומית. נספח הפיתוח ועיצוב נופי יתייחס למאפיינים המיוחדים של רמת הגולן ויכלול אמצעים שיבטיחו פגיעה מינימלית, ככל הניתן, בנופים הנצפים מהסביבה ובשטחים החקלאיים. לאורך דרכים, חניות ושבילי הליכה יבוצעו נטיעות של עצים, בהתאם להנחיות המדריך הארצי לצל עצים במרחב הבנוי של מנהל התכנון.</p> <p>ד. תנאי בהיתר, הכנת תכנית בינוי ופיתוח מחייבת לכל תא השטח בו מבוקש ההיתר, בתאום עם משרד התיירות, ואישורה ע"י הוועדה המקומית. התכנית תבטיח שאופי הבינוי והפיתוח המוצע משתלב בסביבה.</p> <p>ה. תנאי בהיתר למתקן לאכסון מלונאי, אישור משרד התיירות, בדבר התאמת המתקן לתקנים הפיזיים של המשרד.</p> <p>ו. תנאי בהיתר ליקבים (בוטיק/משפחתי), אישורי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ז. תנאי בהיתר, אישור מספר החניות התפעוליות על ידי המועצה.</p> <p>ח. תנאי בהיתר בחלקו המזרחי של תא שטח 101 (שטח בתחום מתחם נופי לשימור 1 המסומן בנספח הבינוי), יהיה דיון מקדים בוועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, וככל שלא הוקמה הוועדה כאמור, מי שהוסמך לכך בוועדה המקומית, הבקיא בענייני שימור, וקבלת המלצתה לגבי ההתערבות המוצעת בתא השטח והשפעתה על מכלול נוף התרבות.</p>

<b>6.13</b>	<b>תנאי להפעלה</b>
	המתקן לאכסון מלונאי בתא שטח 101 יהיה בבעלות גורם אחד.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עבודות פיתוח	בסמכות הוועדה המקומית לאפשר ביצוע עבודות הפיתוח בהינף אחד עם המתקן לאכסון מלונאי ו/או האטרקציות התיירותיות, ולא כשלב מקדים.
2	הקמת המתקן לאכסון מלונאי והאטרקציות התיירותיות	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - כ-10 שנים מיום אישורה





תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75