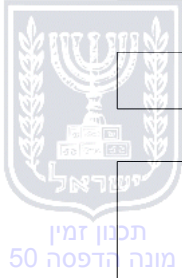


הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0858852

ג/27332, מעלה גמלא - שינוי יעוד קרקע למלונאות



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:

28/10/2024

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/SV4/1/2005068918/310>

דברי הסבר לתכנית

בתאריך 12/4/2021 פורסמה ברשומות הודעה בדבר אישורה של תמ"א 13/13, היוצרת מסגרת תכנונית כוללת למרחב הכנרת וחופיה וקובעת מדיניות שימור ופיתוח באופן המביא למיצוי פוטנציאל הפיתוח התיירותי והתרבותי שלהם, תוך שימרה ומתן דגש על ערכי הטבע והסביבה וייחודה של הכנרת כמקור מי שתיה בישראל. תמ"א 13/13 גם קובעת הוראות לנושאים בעלי זיקה ישירה לכנרת, כגון גבולות ואיפיונים של אזורי תכנון מוטי נופש חופי ושל אזורי תכנון מוטי נופש חופי עם אכסון מלונאי כפרי, ומפרטת ייעודים, תכליות ושימושים המותרים בכל סוג של אזור תכנון.

תכנית זו מתמקדת באזור תכנון מוטה נופש חופי הכולל אכסון מלונאי כפרי מס' 334 על פי הוראות תמ"א 13/13 הנמצא בצפון-מזרח הכנרת, בסביבה של חוף כינר ובתחום המשבצת החקלאית של מושב מעלה גמלא, ומציעה תכנון מפורט של מגוון מתקני אכסון תיירותיים בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.

על פי דרישת משרד התיירות, התכנית תאפשר גמישות בקביעת סוג, רמת בית המלון ומספר יחידות האירות, ונה הדפסה 50 ותאפשר לאחד את המגרשים הקטנים על מנת ליצור מתקני אכסון תיירותי גדולים יותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ג/27332, מעלה גמלא - שינוי יעוד קרקע למלונאות

ומספר התכנית

מספר התכנית 219-0858852

1.2 שטח התכנית 123.130 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	גולן
קואורדינאטה X	261091
קואורדינאטה Y	751758

1.5.2 תיאור מקום

מדרום-מזרח למלון חוף כינר, בתחום המשבצת החקלאית של מושב מעלה גמלא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: מעלה גמלא

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מדרום-מזרח למלון חוף כינר, בתחום המשבצת החקלאית של מושב מעלה גמלא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		14, 35

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 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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>	אישור ע"פ תמ"א	תשריט ראשי: תחום בינוי, דרך, נחל ראשי וסביבה חופית. תשריט משלים: תחום בינוי ושטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום. מבוקשת הקלה בקו בניין של דרך מס' 92 מ-75 מ' מציר הרצועה ל-50 מ' מציר הרצועה.	8688	3740	שטחים מוגנים	12/02/2020
<u>תמא/12</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>תמא/13</u>	כפיפות	אזור תכנון מוטה נופש חופי הכולל אכסון מלונאי כפרי מס' 334. 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/13</u>	אישור ע"פ תמ"א	התכנית משנה יעוד קרקע מדרך משולבת ושטח פתוח לדרך מוצעת.	7597	214		02/10/2017
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תשריט מרקמים: מרקם חופי ומעטפת מכלול נופי מס' 8 (דרך הבשורה). תשריט הנחיות סביבתיות: רגישות נופית-סביבתית גבוהה ושימור משאבי מים. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /1. הוראות תכנית תמא/35 /1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תממ/2</u>	כפיפות	תשריט ייעוד קרקע: אזור נופש חוף כנרת. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /3. הוראות תכנית תממ/2 /3 תחולנה על תכנית	3640	2367		26/03/1989



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		זו.				
גו/מק/ 02/9626	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית גו/מק/ 02/9626 בתחומה של תכנית זו.	5837			05/08/2008



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית למים וביוב	12: 38 25/01/2024	ענבל אברהם	24/01/2024	16		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרוגרמה	13: 55 26/03/2024	יהושע לוי	25/03/2024	68		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	פרשה טכנית לניקוז	13: 45 26/03/2024	ענבל אברהם	26/03/2024	55		רקע	ניקוז
לא	נספח נופי-סביבתי	18: 38 21/03/2024	ערן געש	20/03/2024	18		רקע	סביבה ונוף
לא	סקר סיכונים סייסמי ראשוני	16: 54 26/10/2023	עמוס שירן	11/09/2022	18		רקע	סקר סייסמי
לא	נספח פסולת	13: 23 19/10/2023	מיכאלה פולנסקי	19/10/2023	6		רקע	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
לא	טבלת עצים בוגרים	16: 51 26/10/2023	ערן געש	13/09/2023	6		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	בה"ת - בדיקת השלכות תחבורתיות	15: 57 30/10/2023	אבי כהן	29/10/2023	17		רקע	תנועה
לא	נספח מים וביוב	18: 32 21/03/2024	ענבל אברהם	21/03/2024	1	1: 1250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח בינוי	18: 14 20/03/2024	רודי ברגר	20/03/2024	1	1: 1000	רקע	בינוי
לא	נספח חשמל	18: 24 21/03/2024	שוהם בן טובים	21/03/2024	1	1: 1250	רקע	חשמל
לא	נספח ניקוז	13: 51 26/03/2024	ענבל אברהם	18/03/2024	1	1: 1000	רקע	ניקוז
לא	נספח נופי	18: 40 21/03/2024	ערן געש	20/10/2023	1	1: 1000	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח סקר עצים	18: 41 21/03/2024	ערן געש	20/03/2024	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	18: 27 21/03/2024	צבי נוה	21/03/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 20 04/02/2024	רודי ברגר	04/02/2024	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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)		מעלה גמלא מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מעלה גמלא			04-6732650	04-6732652	director@m gamla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. רמת הגולן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מעלה גמלא מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מעלה גמלא		(1)	04-6732650	04-6732652	director@mgamla.c o.il

(1) כתובת: ד.ג. רמת הגולן.

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	רודי ברגר	36069		חיפה	לאה	18	04-8362005	04-8383425	rudarch@013 net.net
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי נוה	32139		חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	mail@zvi- naveh.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	ערן געש	74592		יעד	(1)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvis ion.net.il
מהנדסת	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405		מסד	(2)		04-6778733	1534-6778733	inbaleng@g mail.com
מתכנן תיירות	יועץ	יהושע לוי			אלמות	(3)		04-6653452		eco- tar@kalumot. co.il
מהנדס	יועץ	שוהם בן טובים	107846		חיפה		5	04-8124620	04-8124625	shoham@top azengs.net
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	מיכאלה פולנסקי		אורבניקס בע"מ	שגב (עצמון)	(4)		03-6102826		michaela@ur banics.co.il
מהנדס	יועץ	עמוס שירן	101145		יקנעם (מושבה)	(5)		072-2506100	077-4701772	amos@amos hiran.co.il
מהנדס	יועץ	אבי כהן	37894	נמרוד הנדסת תנועה בע"מ	חריש	(6)		04-6350367	04-6350502	nimrod1@ccc .net.il
מודד מוסמך	מודד	מתניה חן ציון	697		מצפה נטופה	(2)		04-6782595	04-6785643	mate@netofa m.co.il

(1) כתובת: ד.נ. משגב.

(2) כתובת: ד.נ. גליל תחתון.

(3) כתובת: ד"נ גליל תחתון.

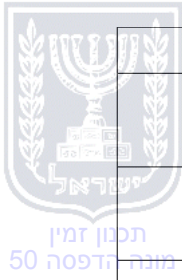
(4) כתובת: ד"נ משגב.

(5) כתובת: ת"ד 403.

(6) כתובת: ת"ד 1090.

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
חניון קמפינג משולב	על פי התקנים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות על עדכניהם.
כפר נופש	על פי התקנים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות על עדכניהם.
מלון סוויטות	על פי התקנים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות על עדכניהם.
מלונית סוויטות	על פי התקנים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות על עדכניהם.
תכסית	שיעור כיסוי הקרקע המפותח, בין אם מקורה ובין אם לאו, לרבות בריכות, שבילים מרוצפים או כל בינוי אשר אינו מותר פני קרקע חשופים.

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



יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר לממש את אזור תכנון מוטה נופש חופי הכולל אכסון מלונאי כפרי מס' 334 על פי הוראות תמ"א 13/13.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע מדרך ו/או טיפול נופי ושטח פתוח לדרך, מקרקע חקלאית לשפ"פ ומלונאות, וייעוד קרקע למלונאות, דרך, חניון, שביל, מתקנים הנדסיים ושפ"פ.
- בקשה להקלה בקו בניין של דרך מס' 92 מ-100 מ' ו-75 מ' מציר הרצועה ל-50 מ' מציר הרצועה.
- הגדרת שימושים, זכויות והוראות בניה.
- קביעת תנאים להוצאת היתרים ולפיתוח תשתיות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	1001 - 1008
שטח ציבורי פתוח	672
דרך מאושרת	820
דרך מוצעת	830 - 836

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	820
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	820
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	672
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	820
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	832
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	672
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	672
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	672
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	820
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	830, 831, 835, 836
חורשה לכריתה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1001 - 1008
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	672
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	672
ציר נחל	דרך מאושרת	820
קו ביוב מאסף	דרך מאושרת	820
קו ביוב מאסף	שטח ציבורי פתוח	672
תחום הסביבה החופית	דרך מוצעת	831
תחום הסביבה החופית	מלונאות (אכסון מלונאי)	1001 - 1003
תחום הסביבה החופית	שטח ציבורי פתוח	672
תחום השפעה	דרך מאושרת	820
תחום השפעה	דרך מוצעת	830, 832 - 836
תחום השפעה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1001, 1003, 1005, 1006
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	672

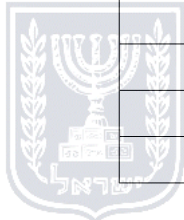
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ואו טיפול נופי	6,672	5.42
קרקע חקלאית	4,995	4.06
שטח ללא תכנית מפורטת	111,348	90.43
שטחים פתוחים	115	0.09
סה"כ	123,130	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,325.17	5.14
דרך מוצעת	10,490.59	8.52
מלונאות (אכסון מלונאי)	80,008.24	64.98
שטח ציבורי פתוח	26,306.31	21.36
סה"כ	123,130.31	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. תא שטח 1005. חניון לילה לקרוונים. ב. תא שטח 1006. מלונית סוויטות נופש ברמה C. ג. תא שטח 1007. מלונית סוויטות נופש ברמה A. ד. תא שטח 1001. כפר נופש ברמה A. ה. תא שטח 1008. מלון סוויטות נופש ברמה C. ו. תא שטח 1002. כפר נופש ברמה C. ז. תא שטח 1003. חניון קמפינג משולב. שינוי מיקום או צמצום גודל תא השטח, יהווה סטייה מתכנית. ח. תא שטח 1004. חניון קמפינג משולב. שינוי מיקום או צמצום גודל תא השטח, יהווה סטייה מתכנית. ט. בתאי השטח הנ"ל יותרו גם מבני תחנות השנאה, וגם בריכות שחיה ומגרשי ספורט בהתאם לפרוגרמות של כל מיזם מלונאי שבנספח הפרוגרמה של התכנית, אשר ערוכות על פי התקנים הפיזיים העדכניים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. י. האכסון המלונאי יהיה בכל תא שטח בבעלות גורם אחד. יא. לא יותר להקים חניון סירות, גם לא בשימוש חורג. חניון סירות יהווה סטייה מתכנית.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. גינון ונטיעות, טיפול נופי, ייצוב והסדרת גלישות קרקע, סוללות, מסלעות, קירות תומכים, מדרגות. ב. שבילי טיול להולכי רגל ולרוכבי אופניים, רחבות תצפית, פינות ישיבה ומנוחה, פיסול סביבתי, שילוט הכוונה והסבר. ג. מתקנים וקווי תשתית הנדסית, מרכזים לאיסוף פסולת. ד. שטחי חייץ בחלקות הגובלות בשטחים חקלאיים, למניעת השפעת הנגר על הפעילות החקלאית הסמוכה. ה. אמצעים ומרכיבי ביטחון ובטיחות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>רצועת השצ"פ עם טיפול נופי שממערב לתאי שטח 1003, 1004 ו-831 תשמש כחייץ ירוק עם שביל הליכה/אופניים רציף פתוח לציבור ללא גידור למעט תיחום למניעת כניסת רכבים לרצועה. הרצועה תגונן וינטעו בה עצים להצללה. ישמרו מבטים פתוחים בין כביש 3 (תא שטח 831) במתחם המלונאות לכיוון מערב, ניתן לשתול עצים אשר לא יסתירו את המבטים כגון דקלים או עצים עם נוף גבוה. ישמר מעבר פתוח לציבור בין מתחם התיירות לחוף דוגה מול כביש 3.</p>
ב	<p>ביוב</p> <p>בתשריטת התכנית סומן קו ביוב קיים בקוטר 24 צול והוגדר מסדרון תשתיות תת-קרקעי על תא שטח 672, שגבולותיו 3 מ' מכל צד של קו הביוב. אסורה כל בניה בתחום מסדרון התשתיות הנ"ל.</p>

4.3 דרך מאושרת	4.3
	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>א. מעבר כלי רכב, הולכי רגל ואופניים, לרבות חניות בצידי המסעה. ב. גינון ונטיעות, פינות ישיבה ותצפית. ג. מתקנים וקווי תשתית הנדסית, שילוט ותמרור. ד. מרכיבי ביטחון ובטיחות.</p>	
	4.3.2
<p>הוראות</p> <p>פיתוח ונוף</p> <p>א. הפיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית. ב. תובטח הפרדה בין שבילים להולכי רגל לבין שבילים לאופניים. ג. הדרך תכלול מדרכות סלולות ומרוצפות או מחומרי מצע רכים, לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. ד. תיאסר בניה או פיתוח נופי רציף החוסמים את המבט מהדרך אל הכנרת.</p>	א
4.4 דרך מוצעת	4.4
	4.4.1
<p>שימושים</p> <p>א. מעבר כלי רכב, הולכי רגל ואופניים, לרבות חניות בצידי המסעה. ב. גינון ונטיעות, פינות ישיבה ותצפית. ג. מתקנים הנדסיים, קווי תשתית הנדסית תת-קרקעית, שילוט ותמרור. ד. מרכיבי ביטחון ובטיחות.</p>	
	4.4.2
<p>הוראות</p> <p>פיתוח ונוף</p> <p>א. הפיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית. ב. תובטח הפרדה בין שבילים להולכי רגל לבין שבילים לאופניים. ג. הדרך תכלול מדרכות סלולות ומרוצפות או מחומרי מצע רכים, לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מוחלט		
						שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	גודל מוחלט		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	56.6	1242	10067	3000	20000	1001	מלונאות (אכסון מלונאי)
(2)	(2)	(2)	(2)	2	45.36	1152	6396	3000	16641	1002	מלונאות (אכסון מלונאי)
(2)	(2)	(2)	(2)	1	20.54	261	766	2500	5000	1003	מלונאות (אכסון מלונאי)
(2)	(2)	(2)	(2)	1	18.22	365	975	6000	7358	1004	מלונאות (אכסון מלונאי)
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3.2	13	115	4000	4000	1005	מלונאות (אכסון מלונאי)
(2)	(2)	(2)	(2)	2	28.1	208	1197	5000	5000	1006	מלונאות (אכסון מלונאי)
(2)	(2)	(2)	(2)	2	35.9	239	1911	6000	6006	1007	מלונאות (אכסון מלונאי)
(2)	(2)	(2)	(2)	2	35.44	754	4916	4000	16000	1008	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- הועדה מקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- בייעוד שצי"פ יותרו ביתני שומר עד סך 90 מ"ר בכל תחום התכנית. קווי הבניין יהיו על פי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית.
- שטח תכנית בתכנית יחושב בהתאם לפירוט בסעיף 1.9.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יחידות אכסון.

(2) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.

(3) מיטות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

- א. מזעור השפעות הבינוי על הסביבה.
1. העמדת המבנים תעשה בהתאמה לקווי הטופוגרפיה. הפרשי גבהים יגושרו ע"י מדרונות מגוננים ככל הניתן וסלעיות מגוננות ויצומצם ככל הניתן השימוש בקירות תמך.
 2. משטחי החניה ואזורי השירות יתוכננו בדירוג בהתאם לטופוגרפיה הטבעית.
- ב. בינוי - שפה עיצובית וחומרי גמר.
1. חומרי הגמר שיבחרו יהיו מחומרים שמשתלבים בנוף הסביבה.
 - ג. בניה ירוקה.
 1. יעשה מאמץ לעשות שימוש ככל האפשר בכל האלמנטים שבשימוש בבניה ירוקה כגון מים מושבים, אנרגיה סולרית וכו'.
 - ד. הגנה על עצים, ערכי טבע וחקלאות.
 1. תוכנית הבינוי תתחשב במיקום עצים קיימים וערכים נופיים בשולי התכנית ואזורים ללא בינוי ותשלב אותם במערך התכנון. תצורף להיתר מדידה מפורטת ותכנית לעצים המיועדים לשימור/העתקה/כריתה. יערך גידור וסימון עצים מיועדים לשימור בסמוך לעבודות עבור מניעת פגיעה בזמן עבודות.
 2. השצ"פ הצפוני יפותח תוך כדי שמירה על צביונו הנוכחי. יתאפשר לשמור על המטעים הקיימים ככל הניתן.
 - ה. ממשק בין השטח הבנוי לשטח הטבעי.
 1. בתכנית עבודות העפר יסומנו עצים לשימור מסביב לעבודות, בתכנית יסומן באופן בולט גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכניים אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל-געת.
 2. לא יותרו שפכי עפר מעבר לגבול התכנית גם לא בצורת מערום זמני.
 3. אין לפגוע בתשתיות הטיילות הקיימות בנחל כנף הנמצאות בסמיכות מצפון לשטח התכנית.
- ו. תנאים בהליך הרישוי:
1. אישור תכנית בינוי ושיקום נופי באישור ועדה מקומית.
 2. תכניות הפיתוח להגשת היתרים ילוו באדריכל נוף רשום אשר יכין תכניות פיתוח ושיקום מפורטות, אשר יכללו אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום הנוף אשר יוגשו כחלק מהתנאים להיתר.
 3. תכניות הפיתוח יכללו פרוט חומרי גמר, פרטי גדרות, חצרות השרות ומתקני האשפה, שבילים ודרכי שרות, מגרשי חניה וחומרי הגמר של מגרשים אילו, שילוב החניה בנטיעות חדשות וכל מה שתדרוש הועדה המקומית כתאי לאישור תכנית הבינוי.
 4. בהיתר יפורט גוון המבנים המתוכננים עבור מזעור נצפות המבנים.
 5. בנספח לבקשה להיתר יפורטו עבודות העפר הנדרשות. יצורף מאזן עבודות חפירה ומילוי. יפורט פתרון לעודפי עפר באם ישנם. חל איסור על הקמת מערומי עפר לרבות מערומי עפר זמניים ללא פתרון קבוע ומוסכם לעודפים אלו.
 6. להיתר תצורף תכנית שיקום בה יסומנו עצים לשימור ועצים להעתקה, מיקום שתילת עצים ושיחים, סוגי העצים והשיחים, מערכת השקיה ותכנית להשקיית השתילים בשנים הראשונות.
- ז. שיקום נופי.
1. ערימות חישוף קרקע, במידה וישנן, יישארו במקום לצורך גינון.
 2. נטיעות הסתרה ישולבו בתכנית הפיתוח שתצורף להיתר.
 3. בשטחי שירות וחנייה יינטעו עצים למזעור נצפות מהסביבה.
 4. לאורך גדרות חיצוניות יש לשלב נטיעות כחלק מהשיקום הנופי. ייעשה שימוש בגדרות



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

איכות הסביבה	6.1
<p>שמאפשרות מבט דרכן, לא אטומות. ח. נטיעות מתוכננות.</p> <p>1. בתכנון יעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים ככל הניתן להטמעה בסביבה ומניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית.</p> <p>2. הבינוי ישולב בנטיעות משלימות בין המבנים של עצי ושיחי ארץ ישראל על מנת לחזק את השילוב בנוף הטבעי.</p> <p>ט. תאורה.</p> <p>1. תאורה - תאורה תהיה בתחום השטחים המבונים והמפותחים, לא תותר תאורה כלפי חוץ.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

ניהול מי נגר	6.2
<p>1. אישור תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית ומערכת הניקוז האזורית המושפעת ממנה ע"י הוועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת יהו תנאי להיתר.</p> <p>2. שטחי פיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרשים ע"י ויסות וחלחול רדוד של מי הנגר באמצעות שטחים "ירוקים" מונמכים והכוונת מרזבים של המבנים לשטחים "ירוקים" בהיקף המבנים.</p> <p>ב. מילוי קרקע יהיה באדמה בעלת כושר חלחול גבוה.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו לוויסות וחלחול רדוד ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. בכל המגרשים שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 15% לפחות. השטחים החדירים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, ויאפשרו חלחול מים רדוד לתת הקרקע.</p> <p>ה. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>ו. שטחי ההחדרה לקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן שטחים "ירוקים" חדירים למים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים משוקעים יחסית לפני הקרקע בסביבה, שיקטינו את כמויות הנגר וירסנו את ספיקות השיא על-ידי השהייה.</p> <p>4. שטחים חקלאיים סמוכים - ינקטו אמצעי ניקוז בשצ"פ לאורך הגבול הדרומי של התוכנית כך שמי הנגר לא ישפיעו על הפעילות החקלאית הסמוכה.</p> <p>5. תנאי בהליך רישוי יהיה הסדרה של תעלת ניקוז קיימת בתחום חוף דוגה.</p> <p>6. יש לבצע פעולות השהיית נגר וחלחול רדוד בשטחי גינון ובשטחי וויסות. הקרקע חרסיתית כבדה ואינה מתאימה לחלחול למי התהום.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
<p>א. ביוב.</p> <p>- תנאי בהליך רישוי יהיה חיבור למערכת הביוב האזורית, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת- רשות המים, תאגיד הביוב האזורי, והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- תנאי בהליך רישוי יהיה שדרוג תחנת שאיבה לביוב דוגה. שדרוג תחנת שאיבה יהיה בהתאם לסטנדרטים והבטוחות המקובלים לתחנות שאיבה באגן היקוות הכנרת, ולפי תכנית מאושרת ע"י תחום כנרת- רשות המים.</p> <p>- טרם מתן היתר ו/או אישור לביצוע תשתיות איסוף השפכים יועברו תכניות מפורטות של מערכת איסוף השפכים המתוכננת כולל חישובי כמויות, לאישור תחום כנרת- רשות המים.</p> <p>- מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים והביוב, כאמור בנספחי התשתיות, יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף להוראת כל דין ובכפוף לאמור להלן. בכל מקרה תישמר זכות מעבר לקווי הביוב.</p> <p>ב. ניקוז.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
<p>- תנאי בהליך רישוי יהיה אישור תכנית ניקוז מפורטת לכל שטח התוכנית, באישור הועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז ונחלים כנרת, לרבות ביצוע והקמה של מערכת ניקוז תת-קרקעית, תעלת ניקוז גננית והגדלת מעבירי המים שמחוץ לתחום התכנית, לניקוז שטח התכנית.</p> <p>- מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות למערכת הניקוז האזורית באישור רשות הניקוז. תחום ההשפעה מסמל את תחום ההשפעה של נחל כנף - בשטחים אלו יישמר שטח פתוח למעט הבינוי המוצע בתכנית.</p> <p>ג. אספקת מים.</p> <p>- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>ד. אשפה.</p> <p>- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6.4 סקר סייסמי	
<p>לאור המצאות העתק חשוד כפעיל לאורך כביש 92, יש לוודא באמצעות חקירה גיאולוגית שלא מתקיימת בנייה של מבנים, אשר ת"י 413 חל עליהם, על גבי עקבה של העתק ו-15 מ' משני צידי שפוחית.</p> <p>תחום התוכנית ממוקם באיזור החשוד בהגברות שתית חריגות, ולכן יש לחשב את מקדמי תגובת האתר על פי תקן ישראלי 413, תכן עמידות מבנים ברעידות אדמה בהתחשב בסיכון מהגברת שתית חריגה. בהתאם לת"י 413 העדכני סעיף 202.2, להלן ההנחיות לחישוב מקדמי תגובת האתר בהתחשבות בסיכון מהגברת שתית חריגה:</p> <p>- מבנים מדרגת חשיבות א': יש לבצע סקר תגובת אתר ספציפי עבור מבנים מקבוצת חשיבות א' כמוגדר בטבלה 4. ההנחיות לביצוע סקר תגובת אתר ספציפי מפורטות בנספח ה' לתקן 413.</p> <p>- מבנים מדרגת חשיבות ב' ו-ג':</p> <p>במידה והקרקע באתר תסווג ע"פ טבלה 1 כסוג קרקע A,B,C,D לצורך חישוב מקדמי תגובת האתר בהתאם לטבלה 2 ו-3, יש לסווג מחדש את הקרקע בדרגת קשיחות פחותה ברמה אחת מזו המתקבלת על פי הקריטריונים בטבלה 1 (לדוגמה, סוג קרקע C יוגדר כסוג קרקע D).</p> <p>במידה והקרקע באתר תסווג ע"פ טבלה 1 כסוג קרקע E - יש לבצע סקר תגובת אתר ספציפי. ההנחיות לביצוע סקר תגובת אתר ספציפי מפורטות בנספח ה' לתקן 413.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6.5 פיתוח תשתית	
<p>א. בתנאים בהליך רישוי 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.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח.</p> <p>ה. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

פיתוח תשתית	6.5
<p>ו. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במבנים עצמאיים בשטחים ציבורים פתוחים. - בתחום רצועות דרכים. <p>ז. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ח. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ט. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>3. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>4. לצורך הרחבת דרך 92, בתחום רצועת הדרך ינתנו אישורי כריתה או העתקה בהתאם לתקנות. הדבר לא יכלל במסגרת שקלול שינוי סיווג העצים. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.7
<p>1. תנאי בהליך רישוי מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>2. בתכולת הבקשה להיתר יוגש תכנון כולל של תא השטח ומתקן האכסון המלונאי המוצע אשר יציג את אופן ניצול השימושים המאושרים וזכויות הבניה, פריסתם, דרכי הגישה והחניות, וכן אופן השתלבות וחיבור המתקן המוצע לפעילות במתחם הכללי.</p> <p>3. תנאי בהליך רישוי יהיה קבלת אישור של משרד התיירות בדבר התאמת התכנון לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות על עדכונים.</p> <p>4. על פי דרישת משרד התיירות, התכנית תאפשר גמישות בקביעת סוג, רמת בית המלון ומספר יחידות האכסון, ותאפשר לאחד את המגרשים הקטנים על מנת ליצור מתקני אכסון תיירותי גדולים יותר. הכל בכפוף לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות על עדכונים, באישור של משרד התיירות וללא תוספת של יחידות אכסון וזכויות בניה מעבר לסה"כ המוצע בתכנית.</p> <p>5. הליכי רישוי בכל שלב ביצוע מותנים בביצוע המטלות התחבורתיות עפ"י נספח הבה"ת:</p> <p>א. הפיכת צומת דרך 92 - רמות למעגלי, כולל מדרכות שיקשרו בין תחנות האוטובוס ואפשרות להנמכות לחציית הצומת ע"י הולכי רגל.</p>	



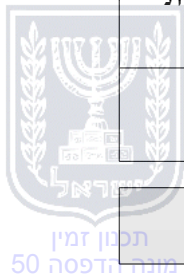


6.7 תנאים בהליך הרישוי	6.7
<p>ב. חתך טיפוסי הכולל מפרדה בנויה לכל אורך כביש הגישה לאתר, שיתחבר לאי המשולש של מעגל התנועה.</p> <p>6. תנאים בהליך רישוי למבנים המיועדים לתיירות, מסחר וכד':</p> <p>א. אישור היתר לתחנת השאיבה לשפכים שתשרת את התכנית המוצעת.</p> <p>ב. אישור תכנית לאספקת המים ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ג. הליך רישוי מכוחה של תכנית זו יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין שאושרה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן בקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.</p> <p>7. תנאים לאכלוס המבנים:</p> <p>א. השלמת עבודות תשתית מים וביוב, לצורך חיבור השפכים למתקן טיפול תקני כדין.</p> <p>8. תנאי בהליך רישוי יהיה הסדרה של תעלת ניקוז קיימת ומוצעת, בתיאום עם איגוד ערים כנרת.</p> <p>9. תנאי בהליך רישוי בבקשה להיתר בתחום רצועת ההשפעה מהנחל יהיה היוועצות עם רשות הניקוז.</p>	



6.8 הפקעות לצרכי ציבור	6.8
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

6.9 בטחון ובטיחות	6.9
	<p>א. אין למקם תשתיות רטובות באזורים בהם יוקמו מבני תחנות השנאה.</p> <p>ב. חל איסור לגידור בשטחים הציבוריים, המונע תנועה חופשית של הולכי רגל לחופי הכנרת.</p>



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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור היתר ראשון בתכנית.	ביצוע הסדרת צומת הכניסה לחוף דוגה והרחבת דרך הגישה לחוף.
2	תעודת גמר של המתחם הראשון בתכנית.	הקמת דרך הגישה לחוף כדרך הולכי רגל.
3	תעודת גמר למתחם הראשון בסמוך לדרך 92.	השלמת ביצוע הפרדה נופית ברצועת החיץ מכביש 92, וזאת מבלי לפגוע במבטים לכנרת מהדרך.
4	תעודת גמר למיזם הראשון.	שדרוג תחנת השאיבה לשפכים ומתן מענה לפתרון הביוב בתכנית.

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

<p>מימוש והקמת מתקני האכסון בתחום התכנית יכלול את ההתניות הבאות:</p> <p>- היתר לכפר הנופש הצפוני בתא שטח 1001 יותנה בהיתר למתחם הקמפינג בתא שטח 1003. תעודת הגמר של תא שטח 1001 תותנה בתעודת גמר למתחם הקמפינג בתא שטח 1003 והשלמת הפיתוח של השצ"פ המערבי הגובל בו, אשר לו חשיבות ביצירת מסגרת נופית המפרידה בין מתחם התיירות והחוף.</p> <p>- היתר לכפר הנופש הדרומי בתא שטח 1002 יותנה בהיתר למתחם הקמפינג בתא שטח 1004. תעודת הגמר של תא שטח 1002 תותנה בתעודת גמר למתחם הקמפינג בתא שטח 1004 והשלמת הפיתוח של השצ"פ המערבי</p>

הגובל בו, אשר לו חשיבות ביצירת מסגרת נופית המפרידה בין מתחם התיירות והחוף.
- תעודות גמר לתאי שטח 1003 ו-1004 תותנה בהשלמת פיתוח השצ"פ המערבי הגובל בהם, בתחום רצועת השצ"פ עם סימון לטיפול נופי.
זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50