

מסמך החלטות

ישיבת מליאת הולחוף

מס' 185

מתאריך א' בחשוון תשפ"ג 26.10.2022

הבהרות:

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 לחוק התכנון והבניה כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 48 (ובכללו מהלך הדיון, הצעות מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים ועוד) יבוא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

רשימת נושאים

1. תכנית בינוי ופיתוח מתמ"א 13 / 13 / א / 1 - אמנון כנרת

2. תת"ל / 65 / א

1. תכנית בינוי ופיתוח מתמ"א 13/13/א - 1 - אמנון כנרת

מטרת הדין: דיון בתכנית הבינוי והפיתוח - תמ"א 13/13/א - 1

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה תכנית בינוי ופיתוח למתחם המלונאות בחוף אמנון בכנרת, זאת בהתאם לסעיף 6.1.2 לתמ"א 13/13/א הקובע כי תנאי להוצאת היתר בנייה למתחם המלונאות בתא שטח 607 הינו אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת לכל השטחים ביעוד קרקע למלונאות, ע"י הוועדה המחוזית והולחוף, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

1. פריסה והעמדה של מבנים, דרכים, חניות, תשתיות ומתקנים: בפני הוועדה הוצגו שתי חלופות לתכנית הבינוי בהתאם להחלטת הממינת. עוד הוצגו חתכים הכוללים העמדת המבנים ופריסתם, מפלסי פיתוח וקירות הפיתוח, דרכים בתוך המתחם ובסביבתו, חניות, תאורה, חומרי גמר. בנוסף, הוצג כי הבינוי בפרויקט הוא נמוך, מדורג ומוקף בצמחייה וכי התכנית כוללת הנחיות להשתלבות הפרויקט בסביבתו. לבסוף, הוצג כי תכנית הפיתוח לכפר הנופש בן 200 החדרים עומדת בהוראות התמ"א לנושא שטחי הבנייה, תכנית וגובה הבינוי.

2. טיפול בעצים ותכנית נופית: הוצג בפני הוועדה אישור פקיד היערות מתאריך 17.7.2022 להעתקת 16 עצים ולכריתת 240 עצים, בהם כ-100 עצים ממינים פולשים וכ-70 עצי דקל. בנוסף, הוצגו בפני הוועדה תכנית נופית והוראות תכנית הפיתוח לנושא זה. כמו כן, בהתאם להחלטת הממינת הוצגו חלופות המאפשרות הותרת חלק מן העצים המאושרים להעתקה ע"י פקיד היערות בנוסף לעצים המיועדים לשימור.

3. פתרונות ניקוז ותברואה:

א. בהמשך להחלטת הממינת הוצגו בפני הוועדה אישור רשות ניקוז כנרת לפתרון הניקוז המוצע בתכנית, וכן מכתב מאת איגוד ערים כנרת לפיו תכנית הפיתוח המוצעת מקובלת עליהם.

ב. הוצג ע"י עורך התכנית כי השטח ללא בינוי בתכנית הבינוי והפיתוח הוא כ-27 דונם המהווים כ-40% משטח התכנית. עוד הוצג כי התכנית כוללת מאגר השהייה של מי נגר שיקלוט כ-300 ק"ב וכי יתרת הנגר תנוקז אל הכינרת בהתאם לנספח הניקוז של תמ"א 13/13/א.

ג. באשר לפתרון הביוב לכפר הנופש הוצג ע"י ראש המועצה האזורית כי חידוש תחנת השאיבה לביוב הינה באחריות המועצה.

4. מניעת מפגעים בעת ביצוע העבודות: הוצגו לוועדה הוראות בנושא הכוללות התייחסות להשבת אדמת חישוף השטח, ליווי אגרונום לנושא הטיפול בעצים, שיקום שטחים בסביבת התכנית, מניעת זיהום אור ופינוי פסולת הבניין.

5. גבהי קירות, גדרות ומעקות: הוצג לוועדה כי המתחם אינו מגודר כלפי הכנרת, וכי ההפרדה בין המתחם אל החוף הרחצה הציבורי תעשה באמצעות הפרשי גבהים קיימים במדרון מגונן בין המתחם אל החוף. סביב המתחם תעשה הסתרה צמחית וגידור בגובה מטר.

הוועדה, לאחר שהוצגו בפניה מסמכי תכנית הבינוי והפיתוח וחלופות בהתאם להחלטת הממינת ולאחר ששמעה את המוזמנים, סבורה כי תכנית הבינוי והפיתוח שהוצגה בפניה כוללת בינוי מלונאי נמוך העומד בהוראות התמ"א מבחינת גובה, תכנית ושטחי בנייה, כי הבינוי הינו מדורג, משתלב במדרון ויוסתר חלקית ע"י כמות עצים גדולה שתתווסף בתחום המלון. בנוסף, הוועדה התרשמה כי התכנית נותנת מענה סביבתי מספק לצמצום מטרדים בתקופת העבודות, כוללת חומרי גמר מקומיים כמו עץ ובזלת ומתוחמת בחלקה בגדר נמוכה ובחלק הפונה כלפי הכנרת ללא גידור.

לאור כלל האמור מחליטה הוועדה לאשר את תכנית הבינוי בתנאים הבאים:

1. פתרון לשפכים:

שדרוג תחנת שאיבה לביוב באחריות המועצה האזורית יהיה תנאי לקבלת תעודת גמר למלון.

2. טיפול בעצים:

הולחוף מאשרת את חלופת הטיפול בעצים (שקף 31 למצגת) הכוללת שימור במקומם של 4 עצים מתוך העצים המיועדים להעתקה, שימור במקומם של 10 עצים המיועדים לכריתה, וללא העתקת עצי הדקל. הולחוף מאשרת את התכנית הנופית כפי שהוצגה בפניה (שקף 40 במצגת) בכפוף לכך ש70% מהעצים יהיו עצי צל בוגרים. כתנאי להיתר בנייה תוגש תכנית נטיעות אשר תלווה ע"י אגרונום.

3. חלופות בינוי:

בפני הוועדה הוצגו מספר חלופות בינוי לכפר הנופש במתחם. הוועדה מאשרת חלופת בינוי מספר 2 המרווחת את הבינוי המוצע על ידי העתקת 11 חדרים מהקרקע לקומה שניה באופן שאינו חורג מגובה הבינוי המאושר. הוועדה סבורה שחלופה זו עדיפה היות והיא תתרום לצמצום מסת הבינוי ולהקטנת כיסוי השטח תוך הרחבת הצירים והמבטים הפתוחים אל הכנרת.

4. הוספת הוראות מחייבות לתכנית הבינוי והפיתוח:

בפני הוועדה הוצגו הוראות לתכנית הבינוי והפיתוח המתייחסות לנושאים הקבועים בסעיף 6.1.2 ס"ק ג' להוראות התמ"א. לאלה יתווספו הוראות בנושאים הבאים:

א. גגות ירוקים – הגג הפנוי ממתקנים טכניים יטופל כחזית חמישית ויהיה גג ירוק.

ב. מפלסי הפיתוח יוותרו בהתאם למופיע בתשריט תכנית הבינוי והפיתוח בלבד.

ג. גובה קירות פיתוח לא יעלו על 2 מטר, בין הקירות יהיו ערוגות מגוננות.

ד. משטחי החנייה יהיו ממצעים מחלחלים והצללה על ידי עצים.

ה. יעשה שימוש בצומח מקומי וחסכוני במים.

ו. מסמכי התכנית, פרט לנספח הניקוז, יתוקנו כך שיציגו רק את תא שטח 607 ביעוד מלונאות (ללא השטחים הסובבים), ויוצג מפלס המים העליון 208.8- בהתאם לקבוע בתמ"א 13/13/א.1.

ז. מסמכי התכנית יתוקנו כך שמאגר השהיית הנגר יחובר בתחום תא שטח 607 לתוואי הניקוז המופיע בנספח הניקוז לתמ"א.

ח. בשלב ההיתר, תכנית הניקוז אשר תוגש לאישור רשות הניקוז תכלול את האמצעים הנדרשים לצמצום הפגיעה בחוף בציבורי ובתפקודו, ובכלל זה הגדלת שטחי השהיית הנגר בתחום התכנית.

הולחוף מבהירה כי שטחי המלונאות בתא שטח 607 אינם כוללים את החוף הציבורי.

נופר שינדלר זינו

נופר שינדלר זינו

מזכירת הולחוף

רונית מזר

רונית מזר

מ"מ יו"ר הולחוף

2. תת"ל/ 65 / א

מטרת הדיון: דיון בהתאם להחלטת ועדת המשנה לעררים מתאריך 12.6.2022.

הוחלט:

לשוב ולדון בישיבת המליאה הבאה.

נופר שינדלר זינו

נופר שינדלר זינו
מזכירת הולחוף

רונית מזר

רונית מזר
מ"מ יו"ר הולחוף