

חוק התכנון והבניה התשכ"ה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - עמק הירדן

תכנית מספר 11399/ג המהווה שינוי לתכנית

מספר ג/ 7124 -- אתר "פינת האגם".

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הפקדת תכנית מס. 11399/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 24.11.99 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 11399/ג
 מרשמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

יזם התכנית: חב' "פינת האגם"

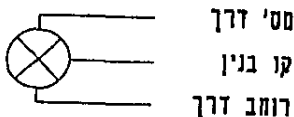
אצל זלמן פלס כפר כורזים ד.נ. דרום הגולן 1239.1
 טלפון: 06-6734579 פקס: 06-6734537

עורך התכנית: דן ליעד-אדריכל
 רחוב באר טוביה 22 תל-אביב
 טלפון: 03-5271890 פקס: 03-5271889

- עדכון : הגשה בתאריך מאי 1999 .
- עדכון בתאריך ספטמבר 1999 .
- עדכון בתאריך אפריל 2000 .
- עדכון בתאריך יוני 2001 .

פרק 1 - הוראות כלליות

- הצפון : 1.1 - מחוז
- עמק הירדן : 1.2 - מרחב תכנון מקומי
- עמק הירדן : 1.3 - תחום מוניציפלי
- תכנית מפורטת מספר ג/ 11399 המהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 7124 אתר פינת האגם ולתמ"א 22 : 1.4 - שם התכנית
- צפון מערב הכנרת, גוש 15650, ח. חלקות 18 (ח), 23 (ח), 25 (ח). וגוש 13636, ח. חלקה 5 (ח). : 1.5 - מקום התכנית
- 177.7 דונם. : 1.6 - שטח התכנית
- 1:2500 : 1.7 - קנ"מ
- מנהל מקרקעי ישראל : 1.8 - בעל הקרקע
- חב' "פינת-האגם" אצל זלמן פלס כפר כורזים ד.נ. דרום הגולן 1239.1 טל' 06-6734579 פקס : 06-6734537 . : 1.9 - יחום התכנית
- דן ליעד-אזדיכל רח' באר טוביה 22 תל-אביב 64583 טל' 03-5271890, פקס 03-5271889 . : 1.10 - עורך התכנית
- תכנית זו כוללת : 1.11 - מסמכי התכנית
- 1.11.1 - תשריט צבוע בקנ"מ 1:2500 .
- 1.11.2 - תקנון הוראות בכתב המכיל 5 עמודים
- 1.11.3 - תכנית בינוי עקרונית קנ"מ 1:1250 .
- 1.11.4 - כל אחד ממסמכי התכנית המפורטים לעיל מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו ומשלימים זה את זה ויש לקרוא אותם יחד.
- 1.12 - יחס לתכניות אחרות:
- 1.12.1 - התכנית מהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 7124, וכפופה להוראות תמ"א 13.
- 1.12.2 - הוראות תכנית זו לאחד אישורה תהינה עדיפות על פני כל תכנית אחרת.
- 1.12.3 - במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות החלות על השטח הנ"ל, יהיו הוראות תכנית זו ונספחיה קובעות.
- 1.12.4 - זכויות הבניה לא ישתנו ויהיו עפ"י תכנית מספר ג/ 7124.
- 1.12.5 - התכנית מהווה הקלה מתמ"א 22 .
- 1.13 - מטרת התכנית :
- 1.13.1 - שינוי יעוד אזור מבנה משק לאזור אכסון ב'- קבוצת שימוש 2 עפ"י תמ"א 13 .
- 1.13.2 - שנוי דמת אזור אכסון ג' לאזור אכסון ב' - קבוצת שימוש 2 עפ"י תמ"א 13 .
- 1.13.3 - הגדרת השטח המקלאי כאזור שימוש נב"ט - קבוצת שימוש 9 עפ"י תמ"א 13, וכאזור המותר גם לרכיבה ולספורט פתוח.
- 1.14 - מקרא סימונים בתשריט :
- 1.14.1 - קו כחול כהה גבול התכנית.
- 1.14.2 - שטח צבוע כתום ועליו קווים אלכסוניים שחורים אזור אכסון ג'.
- 1.14.3 - שטח צבוע חום מותחם בקו ירוק אזור מבני משק.
- 1.14.4 - שטח צבוע ירוק מותחם בקו כהה אזור פרטי פתוח.
- 1.14.5 - שטח מקוקו קטעים אלכסוניים ירוקים ולבנים אזור מקלאי.
- 1.14.6 - שטח צבוע ספיה דרך קיימת.
- 1.14.7 - שטח צבוע צהוב מותחם בקו חום כהה אזור אכסון ב'.
- 1.14.8 - שטח מקוקו קטעים ניצבים ירוקים ולבנים אזור נב"ט.
- 1.14.9 - גבול גוש רשום
- 1.14.10 - רוחסה



פרק 2 - הוראות התכנית:

- 2.1 - תכנית בינוי עקרונית : התכנית הינה תכנית מנחה. שינוי התכנית באישור הועדה המקומית.
- 2.2 - חניה : החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) , או התקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. הניקח יהיה לכוון המגרש.
- 2.3 - ניקוז : המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול, שיפועי קרקע, תעלות וצינורות ניקוז לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית (כנרת).
- 2.4 - ביוב : מערכת איטוף, טיפול וסילוק השפכים מתחום התכנית תבוצע ע"פ הדרישות וההנחיות של מנהלת הכנרת ומשרד הבריאות ולשביעות רצונם, תכניות המערכת יאושרו ע"י מנהלת הכנרת משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 2.5 - מים : עפ"י דרישות הרשות המקומית ומשרד הבריאות.
- 2.6 - חשמל : איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה. מרשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2 מטר. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטר. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'. הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
 2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן:
 - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחד קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
 3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- 2.7 - הפקעות: כל השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבוד יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבוד כהגדרתן בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 2.8 - היטל השבחה : יוטל ויגבה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה. (התוספת השלישית).

פרק 3 - הגדרת תכליות ושימושים.

3.1 - אזור-אכסון ב':

שטח צהוב מותחם בקו חום כהה, מיועד להקמת מלון בהתאם לקבוצת שימוש 2 עפ"י מת"א 13, ובהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. באזור זה לא יתאפשר גידול סוסים.

3.2 - שטח פרטי פתוח: השטח הצבוע ירוק יהיה שטח פרטי פתוח ומיועד לפיתוח נופי, הצללה, חניה, זרעים פנימיות מתקני משחק ומתקנים הנדסיים לא תותר כל בניה בשטח זה מלבד האמור לעיל.

3.3 - דרך קיימת: השטח הצבוע ספיה הינו שטח המיועד לדרך קיימת, דרך מספר 87 עפ"י ת.מ.א 3. ודרך מספר 1 (פנימית) מיועדת גם לחניה.

3.4 - אזור נב"ט וספורט פתוח ע"ג קרקע חקלאית: (קבוצת שימוש 9).

השטח צבוע בפסים ניצבים בצבע ירוק ולבן לסרוגין. האזור יכלול שטחים לשהיית נופשים בחיק הטבע, לטיול ולפיקניקים ואת המתקנים הנילוים כגון: שרותים סניטריים, מתקני פיקניק, נטיעות צל כמו כן ישמש האזור לרכיבת סוסים ולספורט פתוח.

טבלת ריכח אזורים

מצב מוצע		אזור	מצב קיים		אזור
אחוז	שטח בדונם		אחוז	שטח בדונם	
6.75%	12.0	אכסון ב' - מלונאות אכסטנסיבית	4.4%	7	אכסון ג'
			3.2%	5	מבני משק
3.38%	6.0	פרטי פתוח	3.7%	6	פרטי פתוח
74.43%	132.273	נב"ט (חקלאי)	71.8%	115	חקלאי
15.44%	27.434	דרך קיימת	16.9%	27	דרך קיימת
100%	177.707	סה"כ	100%	160	סה"כ (1)

הערה (1). הבדלי השטח באזור החקלאי נובעים משיטת המדידה.

4. זכויות והגבלות בניה: יהיו ללא שינוי ויהיו עפ"י תכנית ג/ 7124 והוראות תמ"א 13.

5. תקפות התכנית: לא התחיל הליך בצוע התכנית תוך 5 שנים יופקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

דף חתימות:

חתימת בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

חתימת הרשות המקומית : ועדה מקומית לתכנון ובניה - עמק הירדן.

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת היחם : חברת "פינת האגם בע"מ".

~~LAKE SIDE
בע"מ~~

חתימת עורך התכנית : דן ליעד אדריכל.