

א.ו.ל

תקנונים 3 / ורד הגליל - 2001.
תאריך: אוקטובר 2001.

ועדה מקומית גליל עליון
התהל

05-05-2005

ועדה מקומית גליל עליון
התהל

23-02-2004

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

ועדה מקומית גליל עליון
התהל

14-02-2005

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

מחוז הצפון
נפה: כנרת

מרחב תכנון מקומי: גליל עליון
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גליל עליון
המקום: חוות ורד הגליל

שם התכנית: "ורד הגליל"
תכנית מספר: גע/מק/059
שינוי לתכנית ג/6030
תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א.

ועדה מקומית גליל עליון
הפקדת תכנית מס' 059/ג/מ/14
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 2002.007 ביום 15.2.02
יו"ר הועדה

אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

ועדה מקומית גליל עליון
אישור תכנית מס' 059/ג/מ/14
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2004.008 ביום 15-10-2004
יו"ר הועדה

מחוז הצפון
נפה: כנרת
ממונה מחוז צפון
059/ג/מ/14
5525
7.5.06
מיום

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**שם התכנית:** (1.1)

"ורד הגליל" תכנית מספר גע/ מק/ 059 שינוי לתכנית ג/ 6030 תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א'.

מקום התכנית: (1.2)

חוות ורד הגליל, ע"י כורזים.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 251800 צפון: 756600

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13934	-	3,4,7
15641	-	2,5,9
15642	-	1

שטח התכנית: (1.3) 138.9 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**בעלי עניין:** (1.4)

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-558211.

יזם התכנית: חוות ורד הגליל – ד.נ דרום הגולן. טל: 04-6935785.

מגיש התכנית: חוות ורד הגליל – ד.נ דרום הגולן. טל: 04-6935785.

עורך התכנית: אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.נ חבל כורזים
טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468.

יחס לתכניות אחרות: (1.5)

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 6030 המאושרת, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

מסמכי התכנית: (1.6)

א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 – מסמך מחייב.

תאריך הכנת התכנית: (1.7)

תאריך	הכנה
5.8.99	הכנה
10.99	עדכון 1
4.00	עדכון 2
9.00	עדכון 3
10.01	עדכון 4
03.02	עדכון 5
05.02	עדכון 6
10.03	עדכון 7
3.04	עדכון 8
11.04	עדכון 9

הגדרות ומונחים: (1.8)

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9) באור סימני התשריט:

גבול תכנית	- קו כחול.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו.
שטח פרטי פתוח	- השטח הצבוע בירוק בתשריט.
שטח תיירות	- השטח הצבוע צהוב ומותחם בחום בתשריט.
שטח משקי עזר	- השטח הצבוע כתום ועליו קוים אלכסוניים בשחור בתשריט.
שטח חקלאי	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.
עתיקות	- קו עבה מקווקו בצבע שחור בתשריט.
מבנה חריג	- מרושת קוים דקים בשחור בתשריט.
דרך מוצעת	- הדרך הצבועה אדום בתשריט.
דרך קיימת	- הדרך הצבועה חום כהה בתשריט.
דרך לביטול	- הדרך הצבועה קווים אלכסוניים בצבע אדום בתשריט.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
גבול גוש רשום	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו רצוף דק בירוק ומספר בירוק בתוך.
גבול ומספר מגרש קיים	- קו רצוף דק בשחור ומספר שחור מוקף בעיגול.
גבול ומספר מגרש מוצע	- קו רצוף דק בשחור ומספר שחור בתוך.

1.10) טבלת שטחים:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח פרטי פתוח	23.9	17.2%	23.9	17.2%
שטח לתיירות	43.6	31.4%	43.6	31.4%
משקי עזר	9.4	6.7%	9.4	6.7%
שטח חקלאי	49.5	35.7%	49.5	35.7%
דרך מוצעת	-	-	2.0	1.4%
דרך קיימת	12.5	9.0%	10.5	7.6%
סה"כ	138.9 ד'	100.0%	138.9 ד'	100.0%

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית:**

- 2.1.1 שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ע"פ סעיף 62א. (א) (6) לחוק.
- 2.1.2 איחוד וחלוקה בהסכמה.
- 2.1.3 תוספת שטחי שרות כהקלה.
- 2.1.4 תוספת לזכויות הבניה במשקי עזר כהקלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית לפי סעיף 62א. (א) (6) לחוק.
- 2.2.2 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה לפי סעיף 62א. (א) (1) לחוק.
- 2.2.3 תוספת שטחי שרות כהקלה לאזור תיירות ולמשקי עזר לפי סעיף 62 א (א) 9.
- 2.2.4 תוספת 6% לשטח עיקרי למגורים במשקי עזר כהקלה לפי סעיף 62א. (א) (9) לחוק.

פרק 3 : הוראות התכנית.

- 3.1 : רשימת התכליות והשימושים : בהתאם לתכנית ג/6030 המאושרת.
- 3.2 : זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992) יהיו בהתאם לתכנית ג/6030 ובתוספת :
 א) תוספת 2240 מ"ר שטחי שרות לאזור תיירות.
 ב) תוספת 100 מ"ר שטחי שרות למגרש בשטח משקי עזר.
 ג) תוספת 6% לשטח עיקרי למגורים במשקי עזר.
- 3.3 הוראות נוספות :
- 3.3.1 **מבנה חריג :** המבנה המרושת בקוים שחורים בתשריט התכנית הינו מבנה המשמש כעת בפועל לשימוש שאינו תואם את יעוד השטח המבוקש. מבנה זה ימשיך וישמש ליעודו הנוכחי עד לשינוי בפועל של יעוד השטח.
- 3.3.2 **תשלומים להיתר :** לא יבוצע בינוי ולא ינתן היתר לבינוי ולא תאושר בקשה לבינוי, אלא אם כן מבקש ההיתר ישא, ויתחייב לשאת, בעצמו במלוא ההוצאות והתשלומים הכספיים (לרבות אגרות, תשלומים והיטלים) הכרוכים בביצוע כל התשתיות בשלמותן (ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת, דרכים, כבישים, מדרכות, תאורה וריהוט רחוב, מתקני טיהור, גינון, פינוי אשפה ואיכות הסביבה), בגין ההיתר והבינוי שיבוצע לפיו, ותנתן "התחייבות" ותופקד "ערבות" להבטחת התשלומים הנ"ל, על פי תקנות התכנון והבנייה (התחייבות לערבות להבטחת תשלומים להיתר), תשנ"ב – 1992.
- 3.3.3 **עתיקות :**
 א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
 ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978- וחוק רשות העתיקות התשמ"ט- 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
 ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
- 3.3.4 **היתרי בניה :** היתרי הבניה יאושרו על פי ניספח בינוי שאושר ע"י הועדה המקומית בו תכנון גובה הבניה, הפיתוח והתכנון האדריכלי יטמיע את הבניה בנוף ע"י שימוש בחמרי בניה מתאימים ושמירה על הרגישות הנופית.
- 3.3.5 **מים :** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
- 3.3.6 **ניקוז :** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3.3.7 **ביוב :** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.
- 3.3.8 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלביזיה בכבלים :** הביצוע וההכנה תהיה בקוים תת קרקעיים.

3.3.9 (איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 - 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 הקטן:
 - 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 לאתר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאתר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.10 (אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאתר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאתר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.11 (פיצוי ושיפוי:

כל הוצאות התכנון לרבות פיצויים יחולו על יזם התכנית. יוזם התכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה במקומית כתנאי למתן תוקף לתכנית.

3.4 (הוראות כלליות)

3.4.1 חלוקה:

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.2 רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.

3.4.3 תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.4.4 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.4.5 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.4.6 הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.7 כיבוי אש:

מקום בו הדין מחייב זאת קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.8 סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 5 - חתימות

אין לנו התנגדות עברית להקמת התכנית. בתנאי שיש תהיה ניתוחת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו של מנהל מקרקעי ישראל


התכנית או לכל בער עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הודעה הוטעה ונחתם זמנו הסכם יתאים בוט. ואין חתימתו זו באה בתיקום התכנית כל בער זכות השטח הנדון ואין כל רשות מזהיכת. לפי כל חוקר ועפ"י כל דין.

לטיעון הסר הסב נוצרה כזה כי אם נעשה א יעשה על ידינו הסכם בווי השטח הכלול בתכנית. אין להתייחסו. חתימת הסדר או הודאה בקיום הסכם האמור ואין ויתור על זכויות הטלוי גור. הפרטי ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכות כרשטון בשטח. ואין על כל זכות אחרת הזונדת לנו ניכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין יטכן חתימתנו ניתנת אד ורה טנקודת טבט תכנונית.

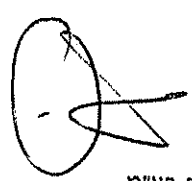
תאריך: 9/2/04

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

יום ומגיש התוכנית: חוות ורד הגליל.


 חברת ורד הגליל בע"מ
 ח.פ. 510347362

עורך התוכנית: אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.



אבישי טאוב
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
 כורזים ד.ג. חבל כורזים
 טל. 04-6934977 פקס. 04-6938468