

20.9.07 א.ו.ל.ט.ר ט"ו מ.ל.א.

2007354

23/10/06
מה-03-415

14472
הודעה על אישור תכנית מס' 14472
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5735
מיום 8.11.07

מחוז: הצפון

נפת גולן

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14472
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
יום 7.2.07 לאשר את התכנית
הצל גרין
סמנכ"ל לתכנון

מרחב תכנון מקומי גולן

תחום שיפוט מוניציפאלי מוא"ז גולן

תוכנית מתאר מקומית מפורטת מס' ג/ 14472

מושב קדמת צבי - מתחם תיירות ומסחר

תוכנית מתאר ברמה מפורטת מספר ג/ 14472
שינוי לתוכנית ג/ 7939

א.ב. תכנון צמח 15132
פקס: 04-6751166

אדר' מוניקה גלייט
טל: 04-6751960

המתכנן:

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מתאר ברמה מפורטת - מושב קדמת צבי, מתחם תיירות מלאכה ומסחר ותחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

1.2. מקום התכנית :

התכנית חלה בעיקרה על שטח המיועד בתוכנית ג/ 7939 המאושרת לתעשייה.
נ.צ. 77030/26550

הגושים הנכללים:

גושים חדשים	חלקות	חלקי חלקות
201,000		2

1.3. שטח התכנית: 42.12 דונם, מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעלי העניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עילית 17000
טל' 04-6558211, פקס : 04-6560521

יוזמי התכנית:

מושב קדמת צבי ד.נ. רמת הגולן 1241
טל. 04-6962444 פקס : 04-6962170

מגיש התכנית :

מושב קדמת צבי ד.נ. רמת הגולן 1241
טל. 04-6962444 פקס : 04-6962170

עורך התכנית:

אדריכלית מוניקה גלייט, א.ב. תכנון צמח 15132
משרד עמק הירדן טל : 04-6751808, פקס : 04-6751166

1.5. יחס לתוכניות אחרות:

תמ"א/35 – שטח התוכנית במרקם כפרי, שטח שימור משאבי מים.
תמ"א/22 – התוכנית כוללת קטע יער יק 47 בתחום יער 1228.
תמ"מ 2/3 - יעוד הקרקע - שטח חקלאי.
התוכנית משנה את תוכנית ג/ 7939 המאושרת.
במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לתוכניות אחרות
הוראות תכנית זו עדיפות.

1.6. מסמכי התכנית :

1. תקנון בן 12 דפים - מחייב.
2. תשריט הכולל מצב קיים ומצב ומוצע בקניימ 1:2500 - מחייב.
3. נספח בנוי - מנחה.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
11/2003	
8/2004	עדכון
12/2004	עדכון
11/2005	עדכון
9/2006	עדכון
10/2006	עדכון

1.8. הגדרת מונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט :

קו כחול מקוטע	גבול תוכנית קיימת/ מאושרת
קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה	גבול חלקה ומספרה
קווים אלכסוניים צהוב אפור מותחם חום	תיירות מלאכה ומסחר א
ירוק	אזור ציבורי פתוח
סגול	מלאכה
צבע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך
משובץ ירוק על רקע ירוק	יער תמ"א/ 22
אדום מרושת שחור	חניה
מס' דרך	ספרה ברבע עליון של עגול
רוחב דרך	ספרה ברבע תחתון של עגול
קו בנין	ספרה ברבע צידי של עגול
קו שחור מקוטע	עתיקות

1.10. טבלת שטחים :

טבלת שימושי קרקע - מוצע		טבלת שימושי קרקע - קיים		
% מסה"כ שטח קיים	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	יעוד
60.9	25.60	-	-	תיירות מלאכה ומסחר א'
11.29	4.77	12.04	5.07	ציבורי פתוח
13.12	5.55	-	-	דרך מוצעת / הרחבת דרך
-	-	87.96	37.05	מלאכה
14.68	6.20	-	-	יער
100	42.12	100	42.12	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :2.1. מטרות התכנית :

א. יעוד שטח לתיירות מלאכה ומסחר בעלי אופי תיירותי, שטח ציבורי פתוח ויער.

ב. קביעת דרכי גישה וחניות.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

א. שינוי יעוד משטח למלאכה ושטח ציבורי פתוח לשטח תיירות מלאכה ומסחר – בעל אופי תיירותי, דרכים וחניות ושטח ציבורי פתוח.

ב. קביעת הנחיות והוראות למתן היתר בניה.

ג. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ושלבי ביצוע.

ד. קביעת הנחיות סביבתיות.

1.0.0. נתונים כמותיים עקריים : סה"כ שטח עיקרי ושטחי שירות מצב מוצע.

שטח שירות	סה"כ שטח עקרי מוצע / מ"ר	יעוד הקרקע
512	3328	תיירות מלאכה ומסחר א'

3.1 רשימת התכליות והשימושים :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו.

3.1.1 תיירות מלאכה ומסחר א' :

בשטח זה יותר להקים סדנאות ובתי מלאכה בתחומי האומנות והיצירה ומתקנים המתחייבים מהפעילות שתבצע באתר. יותר להקים שבילים דרכים ומדרכות וריהוט רחוב.

לא יותר להקים מלאכות שאין להן זיקה מוחלטת לתיירות כגון : מוסכים, נגריות, מסגריות.

יותר להקים שירותים לתיירים ומבקרים שישוהו במקום כגון : שירותי הסעדה, חנויות לממכר באופי תיירותי, בתי קפה, אמפיתאטרון, מרכז מידע.

יותר להקים מבנה חממה לגידול ומסחר בצמחי נוי, מבנה החממה יבנה בבניה קשיחה מזכוכית בשילוב עם בזלת.

באזור זה יותר להקים יקב בו יותרו הפעילויות הבאות : יצור יין, אחסנה, מרכז מבקרים, שירותי הסעדה, מרתף יינות. לא תתאפשר הצבת מיכלים מחוץ למבנה. הגובה המקסימלי של המבנה 7 מ'.

תאסר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תוכנית בינוי מחייבת לכל המתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית ותתואם עם משרד התיירות.

מתן היתר בניה ליקב יחייב אישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות.

3.1.2 אזור ציבורי פתוח :

ישמש לשטח גינון וטיפוח הסביבה ולטיילות. בשטח זה תאסר הבניה למעט מקלטים, פרגולות, ריהוט גנני, מתקני משחקים לילדים ומתקנים הנדסיים כולל מתקן טרספרמציה. יותר להתוות שבילים להולכי רגל.

יותר להעביר ביעוד קרקע זה תשתיות כמו : חשמל, תקשורת, מים, בויב וניקוז כולל דרכי גישה המשרתות אותם. הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

3.1.3 דרכים :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב, ונטיעות.

1. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה / נטיעות.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש קירות תומכים או מסלעות או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.

3.1.4 יער :

יעוד קרקע זה – בכפוף להוראות תמ"א/22.

- 3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנות והיתרים תשנ"ב 1992)
 לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי / דונם	קוי בנין			מפלס הכניסה (1)	מתחת למפלס הכניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	סה"כ % בניה	גובה בניה מקסימלי	שם האזור (שימושים עיקריים)
		אחורי	קדמי	צדדי								
תיירות מלאכה ומסחר א'	0.5	3	5	3	15		13	2	15	1	4	שם האזור (שימושים עיקריים)
שצ"פ (2)	1.0	3	3	3	100 מ"ר	250 מ"ר	350 מ"ר		100 מ"ר	1	5	שם האזור (שימושים עיקריים)

גובה מבנה מקסימלי יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 יותר להקים מבנים בין 2 - 4 יחידות עם קווי בניין צידיים אפס (קר משותף) הכל בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת.

- (1) תותר העברת % בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
 (2) הבניה בתת הקרקע בשצ"פ מיועדת למקלט.
 (3) סך זכויות הבניה יחולקו בין המגרשים עפ"י טבלה שתצורף לתשריט החלוקה ותהייה חלק בלתי נפרץ ממנו ושתאושר ע"י הועדה המקומית.

א. הוראות אריכטקטוניות :

כל המבנים יהיו בעלי אופי כפרי ואחיד ויבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. חומרי הבניה העיקריים יהיו : בלוקים מטויחים ומסוידים ואבן בזלת, בכל מבנה תתחייב בניה של לפחות 25% משטח המעטפת בבזלת, למעט סככות האורווה (מתחם ב').

הגגות יהיו שטוחים ויותר להקים עליהם פרגולות. גגות האורווה יוכלו להיות משופעים ומשולבים בבניה עם בבזלת ועץ. עמודי הפרגולות יהיו לפחות ב- 70% מהם בזלת. קורות הפרגולה יהיו מעץ.

כל תוכנית בניוי שתוגש תציג פיתוח המגרש כולל מדרכות, גדרות, ופיתוח גנני/נופי, כולל ריהוט גנני.

מבנים נלווים :

במתחם המסומן ב- א' לא תותר הקמת מבנים נלווים כמו סככות ומחסנים כמבנים נפרדים.

גדרות :

הגדרות הפונות לרשות הציבור (לכבישים ודרכים ראשיות) יהיו אחידות ובנויות מאבן בזלת. גובה הגדרות הפונות לחזית קדמית לא יעלה על 1.5 מ'.

מתקני חצר :

בשטחים ציבוריים פתוחים יותר להקים מתקנים כמו : מתקני משחקים, מתקני הצללה ופרגולות, ריהוט גנני וברכות נוי, אצטדיון להתכנסויות. המתקנים לא יהיו מקורים.

פתוח השטח :

לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פתוח סביבתי בקני"מ 1:100 שתכלול : גבהים סופיים, גובה כניסות למבנים, אשר יתואם עם מפלס הכביש המתוכנן, שבילים בריצוף אבן טבעי, חניות, פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תמך יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית, סימון פרטים, חתכים עקרוניים, מעקות וגדרות, שטחי גינון כולל אופי הצומח, מתקנים (אשפה, תאורה, ארונות תקשורת, מים, ביוב וגז), ריהוט גנני. כמו כן יצורף מפרט חומרי הבניה וריצוף עם צבעים ודגמים.

ב. תשתיות1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

.3 ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

.4 חשמל :איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

4.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 בקו מתח גבוהה 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.

4.2 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

4.3 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4.4 קווי החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים הן למתח נמוך והן למתח גבוה, כולל תחנות השנאה בנויות על קרקע (לא על עמוד).

.5 אשפה :

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

הוראות כלליות:

ג.

1. איחוד וחלוקה:

- 1.1. תוכנית כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים.
 1.2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
 1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

עם תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים

מבנים הקיימים הם מבנין הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
 ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. 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.

8. עתיקות:
 בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
9. מקלטים:
 לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
10. כיבוי אש:
 קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
11. סידורים לנכים:
 קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4. מימוש התכנית :

4.1. תוקם רשות מנהלת שתהיה אחראית לביצוע התכנית וניהול האתר.
 הרשות המנהלת תפקח על ביצוע התכנית כולל:
 מיון ואישור כניסת פעילויות.
 קיום תנאי רשיון עסק.
 הענות לכל תלונה וקריאה לסדר.
 תחזוקה שוטפת של השטחים הציבוריים.

4.2. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.
 ביצוע מתחם, מבני או כל קטע של תוכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות : דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.
 מתן היתר בניה למתחם / מבני יותנה באישור מהנדס הועדה ומהנדס המועצה האזורית.

4.3. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה,
 יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת

5. חתימות :

בעל הקרקע : _____

יזם התכנית : _____

מגיש התכנית: _____

א.ב.תכנון
חברה קבוצתית ליישום ולתח ייעוץ והנדסה בע"מ
עורך התכנית: _____