

מחוז צפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז הגליל העליון

עין החולה

תכנית: גע/מק / 095.

{ לפי 62 א' - סעיף (א) - (1)(2)(5)(6)(7) }

שינוי לתכנית ג/ 8139, מש"ץ 4 בתוקף.

| תאריך | הכנת התכנית |
|----------------------|-------------|
| מרץ 2004 | הכנה |
| יוני 2004 | עדכון 1 |
| אפריל 2005 להפקדה | עדכון 2 |
| יוני 2006 | עדכון 3 |
| לאחר הפקדה 2006 | עדכון 4 |
| למתן תוקף 2007 | עדכון 5 |
| למתן תוקף 2008 | עדכון 6 |

תקנון

הודעה על אישור תכנית מס' 095/ג/06
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

ועדה מקומית גליל עליון
אישור תכנית מס' 095/ג/06
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2006/207 ביום 2/7/06
החל גדי
יו"ר ועדה מקומית
אשר ורנסי
יו"ר הועדה

פרק 1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית בסמכות הוועדה המקומית עין החולה מספר גע/ מק/ 095.

1.2. מקום התכנית נ.צ. מרכזי (253700/780200)

התכנית חלה על הגושים, החלקות, והמגרשים הבאים:

| מס' גוש | חלקי חלקות |
|---------|------------|
| 13651 | 8 |
| 13499 | 5 |

1.3. שטח - התכנית :

שטח התכנית 90.2 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17105 טל- 04-6558211

יוזם התכנית: קיבוץ כפר גלעדי ד.נ.ג.ע 12210 טל : 04-6946229 פקס : 04-6959455

מגיש התכנית: קיבוץ כפר גלעדי

עורך התכנית: אדרי' גדי רובינשטיין, א.ב. תכנון גליל עליון 10200 טל : 04-8950858 פקס : 04-6951170

1.5. יחס לתכניות אחרות :

א. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות החלות על אותו שטח, הוראות תכנית זו תקבענה.

ב. שינוי לתכניות ג/ 8139 בתוקף, ומש"ץ/ 4

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 12 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בק.מ 1:1250 - מסמך מחייב.
 ג. תכנית בינוי - מסמך מחייב.
 ד. נספח תחבורה - מסמך מחייב.

1.7 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8 ביאור סימנים בתשריט :

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 1. אזור חקלאי - | פסים ירוקים אלכסוניים. |
| 2. אזור תיירות ונופש | - צהוב מותחם חום כהה. |
| 3. אזור שירותי דרך | - אפור. |
| 4. דרך קיימת/ מאושרת | - בצבע חום |
| 5. הרחבת הדרך | - בצבע אדום. |
| 6. שטח פרטי פתוח | - ירוק מותחם ירוק כהה. |
| 7. סימון מבנה לשימור | - 1 - A. |
| 8. גבול התכנית | - קו כחול. |
| 9. גבול תכנית מאושרת | - בצבע כחול מקווקו |
| 10. קו בניין מכביש 90 | - בצבע שחור מקווקו |
| 11. קו בניין מכביש 90 לחניות ודרכים | - קווים מקווקוים שחור עם נקודות ביניהם |
| 12. גבול גוש | - קו שחור עם משולשים משני צדדיו. |
| 13. גבול חלקה ומס' חלקה | - קו ירוק ומס' ירוק בתוך עיגול ירוק. |
| 14. מספר דרך | - מספר בחלק העליון של הרוזטה של הדרך |
| 15. מרחק בניה מקצה הדרך(אזורי) | - מספרים בצדי הרוזטה של הדרך. |
| 16. מרחק בניה ממרכז הדרך(ארצי) | - מספרים בצדי הרוזטה של הדרך.(בסוגריים) |
| 17. רוחב הדרך/ זכות הדרך | - מספר בחלק התחתון של הרוזטה של הדרך |
| 18. גבול מגרש ומספרו | - מסגרת שחורה ומס' בתוכה. |

1.9 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | מצב קיים | | |
|----------|-----------|----------|-----------|---------------------|
| אחוזים | שטח בדונם | אחוזים | שטח בדונם | יעוד הקרקע |
| | | 1.33% | 1.2 | אזור חקלאי |
| 16.63% | 15.0 | 16.63% | 15.0 | דרך קיימת/ מאושרת |
| 1.33% | 1.2 | | | דרך חדשה / מוצעת |
| | 20.7 | 35.48% | 32.0 | אזור תיירות ונופש 1 |
| | 11.3 | | | אזור תיירות ונופש 2 |
| 35.48% | 32.0 | | | סה"כ תיירות ונופש |
| 29.93% | 27.0 | 29.93% | 27.0 | שטח פרטי פתוח |
| 16.63% | 15.0 | 16.63% | 15.0 | אזור שרותי דרך |
| 1.33% | 1.2 | | | הרחבת הדרך |
| 100% | 90.2 | 100% | 90.2 | סה"כ שטח התכנית |

פרק 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

- א. איחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה.
- ב. הרחבת דרך מאושרת.
- ג. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי.
- ד. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת.
- ה. שינוי בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בנין.
- ו. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. איחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה עפ"י סעיף 62 א' (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
- ב. הרחבת דרך עפ"י סעיף 62 א' (א) (2) לחוק התכנון והבניה.
- ג. שינוי בהוראות התכנית לגבי עיצוב ארכיטקטוניים או בינוי סעיף 62 א' (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- ד. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת עפ"י סעיף 62 א' (א) (6) לחוק התכנון והבניה.
- ה. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין סעיף 62 א' (א) (7) לחוק התכנון והבניה.
- ו. קביעת הוראות למתן היתרי בניה עפ"י תכנית ג/ 8139.

2.3. נתונים כמותיים עיקריים :

| מספר יח' אירוח | סה"כ שטח עיקרי | סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר | | יעוד הקרקע |
|----------------|----------------|---------------------------|-----------|----------------|
| | 12,500 מ"ר | 1,400 מ"ר | | שירותי דרך |
| 150 | | 11,100 מ"ר | 7,100 מ"ר | תיירות ונופש 1 |
| | | | 4,000 מ"ר | תיירות ונופש 2 |

פרק 3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 שטח שירותי דרך:

א. שירותי דרך .

לפי תכנית ג/ 8139.

ב. חניה בתחום אזור שרותי הדרך בתחום קו הבנין של דרך 90.
תותר חניה בתחום יעוד השטח לשרותי דרך במרחק שלא יקטן מ- 45 מ' ממרכז תחום הדרך של כביש 90.

ד. תובטח הפרדה פיזית באמצעות גינון, נטיעות, תעלת ניקוז או כל אמצעי הפרדה שיאושר ע"י רשות הרישוי, בין גבול זכות הדרך של דרך מס' 90, לבין יעודי השטח הגובלים בה.

3.1.2 שטח תיירות ונופש :

א. לפי תכנית ג/ 8139.

3.1.3 שטח פרטי פתוח :

לפי תכנית ג/ 8139.

3.1.4 שטח לחניה ודרך קיימת/מאושרת :

לפי תכנית ג/ 8139.

3.1.5 מבנה לשימור :

לפי תכנית ג/ 8139.

3.3. הוראות נוספות :3.3.1 תשתיות :

כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות. " לא יבוצע בינוי ולא יינתן 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 ו/או בשיפור 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, ותינתן "התחייבות" ותופקד "ערבות" להבטחת התשלומים הנ"ל, על פי תקנות התכנון והבניה התחייבות וערבות להבטחת תשלומים (היתר) תשנ"ב ב- 1992, וכן בתנאי שמבקש ההיתר תיאם תכניות הבינוי עם המו"א גליל עליון ולהנחת דעתה"

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות באישור מהנדס הרשות המקומית.

2. ניקוז :

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

ב. ניקוז הדלקים יהיה למאצרות ומפריד שומן עפ"י הנחיית ואישור משרד הבריאות, איכות הסביבה ומנהלת הכינרת.

3. ביוב :

א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קיומו של פתרון קצה לביוב מאושר על ידי ועדת המשנה לתשתיות ולביוב. חיבור למערכת הביוב האזורית באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכינרת והרשויות המוסמכות.

ב. לא יינתן אישור אכלוס (טופס 4) ושימוש במבנים בתחום התכנית, ללא אישור מנהלת הכינרת ומשרד הבריאות לגבי פתרון הקצה לביוב וחיבור אליו.

ג. כל השפכים של תחנת התדלוק יעברו דרך מפריד שומן ויעמדו בכל התקנים של מנהלת הכינרת, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

- 4.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח מנוך 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 רשתות החשמל והתקשורת בתחום התוכנית תהיינה תת קרקעיות. תחנות ההשנאה תהיינה על הקרקע ולא על עמוד.
5. פינוי אשפה / ופסולת מוצקה :

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

3.4. הוראות כלליות:

1. איחוד וחלוקה :

1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ו / או לועד המקומי ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית :

- א. תנאים למתן היתר בניה יהיה אישור הרשויות המוסכמות על תקינות מערכת מים, ניקוז וביוב.
- ב. תנאי למתן היתר בניה לתחנת תדלוק – אישור איכות הסביבה ומנהלת הכנרת לכך שהתחנה עומדת בקריטריונים של איכות הסביבה והניקוז הדרושים.

5. היטל השבחה :

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

6. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

7. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

8. מקלטים :
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם אושר ע"י פיקוד העורף. בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
9. כיבוי אש :
- קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
10. סידורים לנכים :
- קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.
11. איכות הסביבה :
- זכויות והגבלות סביבתיות בתחום התכנית יהיו בתאום ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
12. שיפוי :
- יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

פרק 4. מימוש התכנית :

4.1 תקפות התכנית :

ייעודי הקרקע השונים של התכנית יהיו תקפים עם אישורה הסופי של התכנית. תחילת ביצוע לעניין סעיף זה על פי תכנית ג/ 8139.

פרק 5. חתימות :

בעל הקרקע : _____

יזם התכנית : _____
 ע"ז החזקה
 (כפר גלעדי) בע"מ

עורך התכנית : _____
 מתכננים בע"מ

הועדה לתכנון ובניה : _____