

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גע/מק/217

ורד הגליל – צומת הכניסה

ועדה מקומית גליל עליון
התקבל

26-02-2012

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: הגליל העליון
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית גליל עליון אישור תכנית מס' גע/מק/217 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2012/01 יוסף ברון יו"ר ועדה מחוזית</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 2012/01 פרוטוקול בלוקט הפרסומים מס' 2012/01 מיום 30/5/12</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הוכנה לאור הצורך להסדיר את צומת הכניסה לחוות ורד הגליל ולשפר את תנאי הבטיחות לתנועה ולהולכי רגל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

ורד הגליל – צומת הכניסה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

גע/מק/217

מספר התוכנית

8.5 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

4 מספר מהדורה בשלב

20/02/2012 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן (1) ו-(3)

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל עליון

קואורדינטה X 251800
קואורדינטה Y 756625

1.5.2 תיאור מקום חוות ורד הגליל, ליד כורזים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. גליל עליון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

נפה כנרת
יישוב ורד הגליל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה לא רלבנטי
רחוב לא רלבנטי
מספר בית לא רלבנטי

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13934	מסודר	חלק מהגוש	-	3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גע/מק/059	שינוי	-	5525	07/05/2006
ג/6030	שינוי	-	3999	30/04/1992
תמ"א 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35	5474	27/12/2005
תמ"מ 9/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 9/2	3711	30/07/2007
תמ"א 4ב/34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4ב/34	5704	16/08/2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדרי' דסמונד קפלן	20/02/2012	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי' דסמונד קפלן	20/02/2012	1	-	1:500	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מקומית	רוני שניידר	28/07/2011	1	-	1:250	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	vered@veredhgali.com	04-6934964	-	04-6935785	ד.ג. דרום הגולן 12385	510347362	חברת ורד הגולן בע"מ	-	-	-	-

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	סלולרי	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
vered@veredhgali.com	-	04-6934964	04-6935785	ד.ג. דרום הגולן 12385	510347362	חברת ורד הגולן בע"מ	-	-	-	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	סלולרי	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
tzafonitchnun@mimi.gov.il	-	04-6452276	04-6558211	ת.ד. 580, נצרת עלית 17105	-	מנהל מקרקעי ישראל	-	-	-	-
vered@veredhgali.com	-	04-6934964	04-6935785	ד.ג. דרום הגולן 12385	510347362	חברת ורד הגולן בע"מ	-	-	-	חוכרים
vered@veredhgali.com	-	04-6934964	04-6935785	ורד הגולן, ד.ג. דרום הגולן 12385	-	-	3034120	יהודה אבני	-	חוכרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	סלולרי	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
deskap@netvision.net.il	054-6507510	04-9800007	04-9800007	יודפת, ד.ג. משגב 20180	-	דסמונד קפלן אדריכלים	28921	דסמונד קפלן	13754023	אדריכל
ronish@barak-online.net	052-2665534	04-9990006	04-9991010	א.ת. תרדיון, ד.ג. משגב 20179 1358	-	רוני שניידר אורחית	73480	רוני שניידר	056509581	מודד
ronish@barak-online.net	052-2665534	04-9990006	04-9991010	א.ת. תרדיון, ד.ג. משגב 20179 1358	-	רוני שניידר מדידות והנדסה אורחית	73480	רוני שניידר	056509581	מהנדס

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

להסדיר את צומת הכניסה לחוות ורד בגליל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

איחוד וחלוקה בהסכמה ללא שינוי בשטח הכולל עפ"י סעיף 62א (א) (1).

הגדלת שטחים שנקבעו בתוכנית בת תוקף לצרכי ציבור – הרחבת דרך עפ"י סעיף 62א (א) (3).

קביעת ייעודי קרקע והוראות פיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 8.5 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אין שינוי	0		אין שינוי	לא הוגדר	חדרים	תיירות/מלונאות
10% זכויות בנייה משטח יעוד	78		אין שינוי	78	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עתיקות			
11	11	11	משק עזר
1	2, 1	2, 1	תיירות
10	10	10	קרקע חקלאית
8, 7, 6, 5	8, 7, 6, 5	8, 7, 6, 5	פרטי פתוח
22, 21, 20	22, 21, 20	22, 21, 20	דרך מאושרת
34, 33, 32, 31, 30	34, 33, 32, 31, 30	34, 33, 32, 31, 30	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
	מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר
0.36	31	31	משק עזר	31	משק עזר
9.19	785	785	תיירות	785	שטח תיירות
3.87	331	331	קרקע חקלאית	611	שטח חקלאי
33.61	2,869	2,869	פרטי פתוח	3,569	שטח פרטי פתוח
32.07	2,738	2,738	דרך מאושרת	3,542	דרך מאושרת
20.90	1,784	1,784	דרך מוצעת	-	-
100.00	8,538	8,538	סה"כ	8,538	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
א.	בהתאם לתכנית גע/מק/059 + ג/6030.
4.1.2	הוראות
א.	בינוי ופיתוח בהתאם לתכנית גע/מק/059 + ג/6030.

4.2	פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	בהתאם לתכנית גע/מק/059 + ג/6030.
4.2.2	הוראות
א.	בינוי ופיתוח בהתאם לתכנית גע/מק/059 + ג/6030.

4.3	משק עזר
4.3.1	שימושים
א.	בהתאם לתכנית גע/מק/059 + ג/6030.
4.3.2	הוראות
א.	בינוי ופיתוח בהתאם לתכנית גע/מק/059 + ג/6030.

4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
א.	בהתאם לתכנית גע/מק/059 + ג/6030.
4.4.2	הוראות
א.	בינוי ופיתוח בהתאם לתכנית גע/מק/059 + ג/6030.

4.5	דרכים
4.5.1	שימושים
א.	בהתאם לתכנית גע/מק/059 + ג/6030.
4.5.2	הוראות
א.	בהתאם לתכנית גע/מק/059 + ג/6030.
ב.	לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך מסי 8277 אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים לתכניות הסדרי תנועה וביצוע (כולל תאורה וניקוז).
ג.	לא יאושרו נגישויות ישירות לכל רכב מדרך מסי 8277 למגרשים הגובלים בה.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בינוי**

6.1.1 בהתאם לתכנית גע/מק/059.

6.2 תשתיות**6.2.1 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה:**

- **מים:** אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- **אשפה:** סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2.2 חשמל:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות השנאה יעשו בתיאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימקמו תחנות השנאה, ככל שאפשר, בשטחים ציבוריים או מיועדים למתקנים הנדסיים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא תותר כל בניה אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	י. ארון רשת
	3.0 מ'	יא. שנאי על עמוד

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

6.2.3 תקשורת:

תשתיות וצנרת חדשה לטלפונים ולתקשורת בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות.

6.3 חלוקה

- 6.3.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.4 רישום

- 6.4.1 בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון הבניה.

6.5 הפקעות

- 6.5.1 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור 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 ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
 - מקרקעין הדרושים לצורך הסדרת הצומת בדרך 8277, יופקעו ע"י הועדה המקומית. אין בסעיף זה כדי למנוע הפקעת מקרקעין אלו מכל גוף המוסמך לכך לפי כל דין.

6.6 כתב שיפוי

- 6.6.1 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.

6.7 מבנים קיימים

- 6.7.1 מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:
- מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.8 היטל השבחה

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

6.9 חניה

- 6.9.1 לא רלבנטי

6.10 עתיקות

6.10.1 בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.11 מקלטים

6.11.1 לא רלבנטי

6.11 שרותי כבאות

6.11.1 קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ברזים לכיבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: חברת ורד הגליל בע"מ תאגיד:	חתימה:	תאריך: 22/02/12 מספר תאגיד: 510347362
עורך התוכנית	שם: אדר' דסמונד קפלן תאגיד: דסמונד קפלן אדריכלים	חתימה: דסמונד קפלן אדריכל	תאריך: 20/02/2012 מספר תאגיד: 013754023
יזם בפועל	שם: חברת ורד הגליל בע"מ תאגיד:	חתימה: חברת ורד הגליל בע"מ ח.פ. 510347362	תאריך: מספר תאגיד: 510347362
בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד: 510347362
בעל עניין בקרקע	שם: חוות ורד הגליל תאגיד:	חתימה: חברת ורד הגליל בע"מ ח.פ. 510347362	תאריך: מספר תאגיד: 510347362
בעל עניין בקרקע	שם: יהודה אבני תאגיד:	חתימה: 	תאריך: 22/02/12 מספר תאגיד:

אין על התנגדות על אף התנגדות המוסמכות. התכנון המוסמכות. ליוגם התכנית או לכל היותר בלבד. אין בהם כדי להקנות כל זכות באה במקום הסכמת כל מעל זכות בשטח הנדון ואין חתימתו למען הסר ספק מורה על אישור כל דבר. בנין השטח הכלול בהודאה בקיום הסכם הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על אף ויתור על זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לזכותנו ונתנתה לנו. התקנתו וניתוחה. האריך...