

הוראות התכנית

תכנית מס' 253-1058387

מלון ורד הגליל

צפון

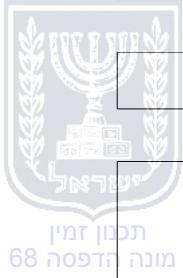
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005206454/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מצויה בחוות ורד הגליל בגליל העליון, סמוך ליישוב כורזים ושטחה עומד על כ-127.5 דונם. בהתאם לתכנית ג/22295 התקפה במקום, מרבית המקרקעין מיועדים כיום עבור מגורים ביישוב כפרי, תיירות, קרקע חקלאית ושטח פרטי פתוח.

תכנית זו נועדה לבצע שינויים והתאמות בשטח התיירות והשפ"פ בלבד לצורך חיזוק מלון ורד הגליל כמוקד איכסון תיירותי ייחודי בגליל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מלון ורד הגליל

מספר התכנית 253-1058387

1.2 שטח התכנית 127.293 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (15), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (5), 62 א (6), 62 א (7), 62 א (8), 62 א (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הגליל העליון
	קואורדינאטה X	251807
	קואורדינאטה Y	756655

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13934	מוסדר	חלק		3-4, 7
15641	מוסדר	חלק		2, 9
15642	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 68תכנון זמין
מונה הדפסה 68תכנון זמין
מונה הדפסה 68

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/ 35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תממ/ 9 /2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/9/2. הוראות תכנית תממ/9/2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>ג/ 21904</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017
<u>253-0247270</u>	שינוי	תכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 253-0247270 תחולנה על תכנית זו.	7564	8450		09/08/2017
<u>ג/ 16225</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 16255 בתחומה של תכנית זו בלבד.	6036	1094		24/12/2009
<u>ג/ 6030</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/6030 בתחומה של תכנית זו בלבד.	3999	2994		30/04/1992
<u>גע/ מק/ 059</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גע/מק/ 059 בתחומה של תכנית זו בלבד.	5525			07/05/2006
<u>גע/ מק/ 217</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גע/מק/ 217 בתחומה של תכנית זו בלבד.	6423	4342		30/05/2012



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואל פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואל פייגין		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	08: 58 17/12/2024	יואל פייגין	17/12/2024		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	11: 57 29/12/2024	יואל פייגין	11/11/2024		1: 1000	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	16: 55 17/12/2024	יעל ויס רוזנפלד	11/11/2024		1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח ביוב	15: 33 11/11/2024	אברהם ענבל	05/06/2024		1: 750	רקע	ביוב
לא	סקר ביוב	15: 33 11/11/2024	אברהם ענבל	03/12/2023	13		רקע	ביוב
לא	סקר עצים	15: 22 30/06/2024	פול גינסברג	12/05/2024	75		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים	16: 32 11/12/2024	פול גינסברג	12/05/2024	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	פרטי	(1)		חברת ורד הגליל בע"מ	.			04-6717201	niritadv@bezeqint.net
	פרטי	יערה גבורי (2)		.	.				y.gibori@gmail.com
	פרטי	עמיקם גבורי (3)		.	.				ami.gibori@gmai.com
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי	15	02-6549052	mate@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ורד הגליל.

(2) כתובת: ורד הגליל ד.נ דרום הגולן.

(3) כתובת: ורד הגליל, ד.נ דרום הגולן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			חברת ורד הגליל בע"מ	(1)			04-6717201	niritadv@bezeqint.net

(1) כתובת: ורד הגליל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	יואל פייגין	100222	פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478	feigin@feiginarch.co.il
	מודד	טל אלקלעי	1017	טלזיו מדידות הנדסיות בע"מ	רמת השרון	זרובבל	36	03-5496525	tal_al@netvision.net.il
	סוקר עצים	פול גינסברג			סאסא	(1)			pualmginsberg@gmail.c

om									
roads@yael-eng.co.il	04-6041720	14	מורן	תמרת	ר. יעל הנדסה בע"מ		יעל ויס רוזנפלד	יועץ תחבורה	
inbaleng@gmail.com	04-6778733		(2)	מסד	ענבל הנדסה בע"מ		אברהם ענבל	יועץ	

(1) כתובת : ד.נ מרום הגליל.

(2) כתובת : ד.נ גליל תחתון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 68

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי בהוראות וזכויות הבניה למלון ורד הגליל בכנרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי שרות כללים ושטחי שרות לחניה בקומות תת קרקעיות לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה.
2. נידוד שטחי בניה למלונאות מאגף צפוני לאגף דרומי ולהפך לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון והבניה.
3. הצרחת שטחים תוך שמירה על גודלם בהתאם למצב מאושר לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
4. קביעת הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
5. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
6. תוספת יחידות אירוח מלונאיות לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.
7. תוספת 6% משטח המגרש עבור שטחים עיקריים שניתן היה לקבלם בהקלה מתכנית לפי סעיף 151 ב' וסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.
8. תוספת 5% שטחי שירות מעל הקרקע עבור נגישות ומעליות תקנה 9(ז) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992 (להלן- תקנות חישוב שטחים) ולפי סעיף 151 (ב 1) לחוק (עבור נגישות).
9. תוספת קומות לבינוי הקיים בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
10. שינוי הוראות בינוי שאינן רלוונטיות לתכנית המבוקשת לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
11. קביעת הוראות להריסת מבנים בהתאם לסעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה.
12. קביעת זיקת הנאה לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה.
13. שינוי גודל מגרש מזערי ביחס לתכנית התקפה לפי סעיף 62א(א)(7) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 68תכנון זמין
מונה הדפסה 68

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	14
תיירות	2, 1
קרקע חקלאית	9, 12 - 10
שטח פרטי פתוח	8 - 3, 13
דרך מאושרת	18 - 15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	9
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	3
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	9, 12
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	4
מבנה להריסה	תיירות	1
ציר	דרך מאושרת	15

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13,869	10.90
מגורים בישוב כפרי	2,939	2.31
קרקע חקלאית	61,975	48.69
שטח פרטי פתוח	8,157	6.41
תיירות	40,353	31.70
סה"כ	127,293	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,886.08	10.90
מגורים בישוב כפרי	2,940.68	2.31
קרקע חקלאית	62,037.09	48.70
שטח פרטי פתוח	8,110.65	6.37
תיירות	40,414.14	31.73
סה"כ	127,388.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	א. מגורים.
4.1.2	הוראות
4.2	תיירות
4.2.1	שימושים
	<p>א. אכסון מלונאי.</p> <p>ב. מתקנים לשימוש הנופש</p> <p>ג. כל שימוש המשרת את פיתוח התיירות לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הסעדה - מסחר תיירותי - אירועים וכנסים - משרדי הנהלת המקום - מחסנים ושטחי עזר - שבילים ודרכי גישה ושירות - חנייה ופיתוח סביבתי <p>ד. אורווה ומתקנים הקשורים לרכיבה על סוסים</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי:</p> <p>1. לא תיבנה אורווה ולא יתאפשר שימוש במבנה אורווה העומד במרחק הקטן מ-20 מ' משימושים רגישים.</p> <p>2. שימושים נוספים כגון: הסעדה, מסחר, אירועים וכנסים, משרדים ומחסנים יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>3. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים.</p> <p>פיתוח:</p> <p>הפיתוח ילווה ע"י אדריכל נוף.</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	<p>1. עיבוד חקלאי על פי התוספת הראשונה לחוק, שטחים פתוחים, מבנים לייצור חקלאי, גינון ופיתוח סביבתי המשתלב עם הנוף הטבעי.</p> <p>2. קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות:</p> <ul style="list-style-type: none"> א. עיבודים חקלאיים ומתקני עזר עבורם. ב. אורווה ומתקנים לאילוף סוסים. ג. סככות חקלאיות. ד. בתי גידול. ה. מעבר קווי תשתית.

4.3.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>לא יותר ריסוס בשטחים חקלאים הסמוכים למגורים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי:</p> <p>1. בקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות סככות חקלאיות יהיו מפלושות עם גג מקונסטרוקצייה קלה.</p> <p>2. מבני אורווה והמבנים הנלווים לפעילות זו ימוקמו בתא שטח 9.</p> <p>3. בתא שטח 11 ו-12 יותרו סככות חקלאיות.</p> <p>4. לא תיבנה אורווה ולא יתאפשר שימוש במבנה אורווה העומד במרחק הקטן מ-20 מ' משימושים רגישים.</p> <p>פיתוח:</p> <p>א. כל שימוש ופיתוח בשטחים החקלאיים ללא הנחיות מיוחדות כפופים להוראות תכנית ג/21904 או עפ"י כל תכנית אחרת למבנים חקלאיים שתחליפה.</p> <p>ב. בקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות הפיתוח ילווה ע"י אדריכל נוף.</p> <p>ג. לא יותר כל בינוי בתחום קו הבנין של דרך מס' 90, בתאי שטח 9,10,11.</p>
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. גינון ופיתוח נופי סביבתי לרבות שבילים ומתקני צל.</p> <p>ב. מעבר קווי תשתית.</p> <p>ג. מבנים כגון חדרי חשמל וטרנספורמציה ותחנות שאיבה הקשורים לתשתיות.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר ברכב</p> <p>יתאפשר מעבר לרכב בשטח הפרטי הפתוח עבור כניסה לחניון של המלון.</p>
ב	<p>פיתוח ונוף</p> <p>הפיתוח ילווה ע"י אדריכל נוף.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>א. ישמש לכבישים, חניות ציבוריות, שבילים, תחנות אוטובוסים, גינון וקווי תשתית.</p> <p>ב. דרך מס' 44 הינה דרך פרטית לשימוש בעלי הזכות בקרקע החקלאית בתאי שטח 11,12 ומשק עזר בתא מס' 14.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרטי למתקני דרך.</p> <p>ב. התכנון המפורט יבוצע ע"י מתכנן דרכים בליווי אדריכל או אדריכל נוף.</p> <p>ג. לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך מס' 827 אלא לאחר אישור חברת נתיבי ישראל לתכנית הסדרי תנועה וביצוע (כולל תאורה וניקוז).</p>



--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(7)	(7)	(7)	(7)	1	2	(6) 12	(5) 24	25	(4) 4484	(3) 2000		(2) 700	(1) 1784	16000	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	תיירות	
(7)	(7)	(7)	(7)	2	3	(6) 12	(5) 76	25	(4) 10326	(3) 4000		(2) 1326	(1) 5000	24000	2	מלונאות (אכסון מלונאי)	תיירות	
(7)	(7)	(7)	(7)		2	(10) 8		(9) 24	5500				(8) 5500	22000	9	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
(7)	(7)	(7)	(13) 3	(9) 1	(9) 2	(9) 10	(12) 3	(9) 50	1764			(9) 404	(9) 1360	(11) 500	14	מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי	
(7)	(7)	(7)	(7)		2	(10) 8		(9) 5	(15) 300				(14) 300	6000	12, 11	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
(7)	(7)	(7)	(7)	1	1	5			(17) 150				(16) 150	200	13, 8, 3	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- מפלס הכניסה: בסמכות הועדה המקומית לקבוע את מפלס הכניסה ולאשר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שבסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.
- גובה הבניה: גובה מבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. גובה המבנה הכולל יהיה כמפורט בטבלה.
- מגרש מזערי: גודל המגרשים יהיה לפי גודל תאי השטח בתשריט. לכן המגרש המזערי יהיה בגודל תא השטח המזערי.
- לעת מתן היתר בניה ניתן יהיה לנייד שטחי בניה בין שני תאי השטח 1 ו-2 בהתאם לשטחי הבניה שנקבעו בתכנית המאושרות מס' 253-0247270 כקבוע בסעיף 62 (א)6 לחוק התכנון והבניה, בתוספת שטחי הבניה המותרים בתכנית זו.
- תוספת שטחי הבניה הינם בהתאם לתוספת 6% משטח המגרש, מכוח סעיף 62(א)9 לחוק התכנון והבניה. את השטחים ניתן היה לקבל בהקלה ביחס לשטחים העיקריים המותרים לבינוי אשר נקבעו בתכנית מס' 6030/ג (שפורסמה להפקדה ביום 11.9.1988), וזאת בהתאם לסעיף 151(ב) לחוק וסעיף 9(א) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2022.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

$$(1) 4360 \text{ (שטח עיקרי מותר בתאי שטח 1 ו-2) } + 2424 \text{ (6\% משטח תאי שטח 1 ו-2) } = 6784 \text{ מ"ר.}$$

- (2) 1722 (שטח שירות מותר בתאי שטח 1 ו-2) + 304 (5% משטח הבניה המותר בתאי שטח 1 ו-2) = 2026 מ"ר, לפי סעיף 151ב לחוק, תוספת הזו היא עבור נגישות אשר אינה מתחייבת לפי הוראות פרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות או לפי פרק ה'1א לחוק התכנון והבנייה בלבד, ועל כן לא תתאפשר תוספות זכויות מכוח סעיף 151(ב) לחוק, בנוסף לזכויות אלה.
- (3) תוספת השטחים הינה בכפוף ובהתאם לסעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון ובניה, שטחים אלו יהיו בקומות קבורות במלואם מתחת לקרקע סופית וטבעית.
- (4) לא יותרו יותר מ-700 מ"ר לשימוש מסחר בתיירות.
- (5) יותר ניוד של עד 10 יח"א בין תאי השטח 1-2 ובלבד שסה"כ יחידות האירוח לא יעלה על 100 ובכפוף לעדכון פתרון החניה.
- (6) גובה יח' אירוח 5 מ' בקומה ועד 10 מ' ב-2 קומות (עד גובה מעקה גג) גובה מבנה מרכזי/שטחים ציבוריים 12 מ', מבנים קיימים ניתן לפי הגובה הקיים.
- (7) לפי קו הבניין בתשריט מצב מוצע. במידה ולא מסומן בתשריט מצב מוצע אז 0 בכל מקום.
- (8) סככות: 4000, בתי גידול: 1500.
- (9) בהתאם לתכנית התקפה מס' 253-0247270.
- (10) סככה: 8, בתי גידול: 5.
- (11) במקרה של חלוקת תא שטח 14 בהתאם למגרש מינימאלי זכויות הבניה יחולקו באופן יחסי בין המגרשים.
- (12) בנוסף יותרו 4 יחידות אירוח ללא תוספת זכויות בניה ביעוד זה.
- (13) קו בניין מזרחי בגבול עם תא שטח 2 בלבד. 0 מ' ביתר הגבולות.
- (14) סככות: 300 מ"ר סה"כ בתאי שטח 11 ו-12 יחד.
- (15) יותר ניוד זכויות בין תאי שטח 11-12 ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא יעלו על 300 מ"ר.
- (16) שטח בניה: 150 מ"ר סה"כ בתאי שטח 3-8 ו-13 יחד.
- (17) יותר ניוד זכויות בין תאי שטח 3-8 ו-13 ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא יעלו על 150 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

1. אספקת המים תהיה מרשת מים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית.

2. שמירה על תשתיות מים: אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיח ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 2 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם תכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכנית ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, התיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.

ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת.

ביוב:

1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב, באישור הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת והגורמים המוסמכים לכך.

2. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

6.2**פיתוח ונוף**

קירות תומכים ומסלעות:

תותר בנית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 3.0 מ' ברציפות. במקרה של דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה, תהיה כ מדרגה ברוחב לפחות 1.0 מ' המרווח ישמש לנטיעות. במקרה של הקמת מסלעה, תתקבל כתנאי בהליך הרישוי התייחסות היחידה הסביבתית.

6.3**ניהול מי נגר**

1. מי נגר עילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים פתוחים הסמוכים אלו למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

2. תכנון שטחים פתוחים לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה הוחדרה של מי נגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים בסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתקפוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.

3. בתכנון דרכים וחנויות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מוסמנים העצים הבוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לשימור או



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

	<p>לעקירה יחולו הוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור-אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ לעקירה- קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ה. יותר שינוי עד 10% מהמסומן בנספח הכפוף לאישור פקיד היערות.</p>
--	--

6.5	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תנאי בהליך האישור מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות ביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>2. עבודות ושיקום בתא שטח 1 אשר גובל ביער ייעשה תוך קבלת התייחסות קק"ל לאור קירות התמך המוצגים בנספח הבינוי.</p> <p>3. תנאי בהליך הרישוי הינו תיאום עם היחידה הסביבתית לנושא זיהום האור.</p> <p>4. תנאי בהליך הרישוי הינו אישור רשות התמרור לנושא החניה והתנועה.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי קבלת התייחסות משרד הבריאות לנושא תחנת השאיבה כורזים.</p> <p>6. תנאי בהליך הרישוי הינו הבטחת פתרון לנושא האשפה כולל טיפול בסידורי סילוק האשפה בשטח המגרש.</p>

6.6	הריסות ופינויים
	<p>מבנים להריסה:</p> <p>א. מבנה / גדר להריסה. המבנה/ הגדר ייהרסו כתנאי בהליך הרישוי.</p> <p>ב. מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או תנאי בהליך הרישוי, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו.</p> <p>תנאי בהליך הרישוי במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p>

6.7	תנאים למתן תעודת גמר
	תנאי לתעודת גמר הינו ביצוע מעגל התנועה המתוכנן בכביש 827.

6.8	איכות הסביבה
	במידה ויעלה צורך בבדיקות השפעות רעש או זיהום אוויר מהדרך הארצית, יוצג בשלב הרישוי פתרון למניעת מטרדי רעש וזיהום אוויר מדרך ארצית מס' 827.

6.9	הפקעות ו/או רישום
	<p>א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור שאינם מקרקעי ישראל יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. דרך מס' 44 שהינה בבעלות פרטית, אינה מיועדת להפקעה.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68