

תג 94

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון מחוז" - מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - עמק הירדן

תכנית מפורטת מספר 5329

א ל מ ג ר לישוב

מרחב תכנון מקומי - עמק - הירב

פרק א' - התוכנית

1. המקום: מושב אלמגור.
2. גבול התוכנית: כמותחם כקו כחול בהשריט.
3. חלות ושם התוכנית: תוכנית מפורטת למושב אלמגור ותחול על כל השטח כפי שמוסמן בגבולות התשריט.
4. התשריט: התשריט בק"מ 1:1000 המצורף לתוכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה, ומהווה מצב מוצע. תשריט בק.מ. 2500 : 1 מהווה מצב קיים.
5. שטח התוכנית: כ - 1144.9 דונם.
גושים: - 13628, 13630, 13631, 13634, 13625, 13632, 13638 וחלקים מהם.
6. יוזמי התוכנית: הסוכנות היהודית לארץ - ישראל, המחלקה להתישבות, רח' הפלמ"ח צפת.
7. עורך ומתכנן התוכנית: הסוכנות היהודית, המחלקה להתישבות, אדריכל מתכנן שמעון היימן, צפת.
8. מכצעי התוכנית: משרד הכנוי והשכון, המנהל לכניה כפרית, צפת.
9. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, נצרת.
10. מטרת התוכנית:
 - א. תיחום שטח פיתוח של מושב אלמגור.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים כתחום התוכנית.
 - ג. התווית רשת הדרכים למינהן וסיווגן.
 - ד. קביעת הוראות בניה שוות המסדירות את מגורי אדם, מכני-ציבור שרותים, וכניני -משק באזורים בהם מותרת הכניה.
 - ה. קביעת הוראות לשטחי נוי והשמוש בהם וכשטחים ציבוריים אחרים.

פרוש מונחים והגדרות - פרק ב'

1. כללי:

פרוש המונחים כתוכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת כתוכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים:

החוק:

חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965, על תקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

תוכנית:

תוכנית מספר 5329 1984 (כולל התשריטים וההוראות).

הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק-הירדן.

אזור:

שטח הקרקע המסומן כתשריט כצנע, בקוקו או כמסגרת כמסגרת תיחומים מיוחדים במינס, כין כאחד מהם ובין כצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות וככנינים שכאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תוכנית זו.

הגשת המסמכים - פרק ג'

היוזם ו/או המכצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע. סקרים ופירוט תוכנית לשם דיון בתוכנית בינוי או בתוכנית ביצוע או בכל תוכנית מפורטת בשטח. כמו כן, יכולה הועדה המקומית לדרוש, כבואה להוציא היתר לבנית או לעבודת פיתוח כל שהיא לא תעשה כל עבודת פיתוח כשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

חלוקת השטחים תכלולים בגבול התכנית - פרק ד'

שטח כאחוזים	שטח בד'	סמון בתשריט	אזור
19.3	221.0	✓	אזור מגורים
2.1	24.2	✓	שטח לבנייני ציבור וספורט
4.6	52.0	✓	אזור מלאכה
17.7	203.0	✓	שטח צבורי פתוח
6.4	73.0	✓	לתיירות ולנופש
38.2	437.2	✓	איזור חקלאי
2.3	26.8	✓	פינת זיכרון - שטח פרטי פתוח
0.4	5.0	✓	בית עלמין
5.3	60.5	✓	ירוקים קיימות
3.3	37.9	✓	דרכים מתוכננות
0.4	4.3	✓	דרך להולכי רגל
% 100	1144.9		סה"כ

.../4

2023

תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית - פרק ה'

1. תכליות ושימושים

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן בצועה של התכנית המפורטת

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות כניה בשטח התוכנית, כמסגרת תנאי היחר הבניה.

1. התנאים והסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות הנחת קווי חשמל, מיס, כיוכ, טלפון וכדומה לשכיעות רצונה של הוועדה והרשיות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
2. התנאים והסדורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושים לביצוע התוכנית לשכיעות רצונה של הועדה.
3. התנאים והסידורים להסדרת מקומות החניה ובמיוחד כקרכה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי התוכנית הזו ולהנחת דעתה של הועדה.
4. אין להוריד עצים וצמחיה טבעית והמשטחים יוכנו עכור כל בית כנפרד אין לפתוח משטחים גדולים כשטח ואין לגרום לשפיכות קרקע גדולות הן בעבודה יכתוך הנקודה והן כדרך הגישה.

רשימת תכליות ושימושים - פרק ו'

1. כללי:

א: לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון.

2. אזור מגורים:

אזור זה נועד לבניה מגורים ומבני עזר כגון: מחסן לציוד ומוסך לפרטים.

3. אזור לבניני צבור וספורט:

הכניה באזור זה תהיה על פי תכנית מפורטת זו או תכנית בנוי שתוגש כנפרד לאיזור זה, איזור זה מיועד לבניני צבור, מוסדות חברה, כריאות, מנהלה, חנוך, תרבות, צרכנות וספורט.

4. שטח ציבורי פתוח:

לא תותר כשטח זה כל בניה או עבודה בקרקע למעט גינון לגנים ציבורים, חורשות, מגרשי ספורט ברשות הציבור וכן מתקנים הנדסיים באישור הועדה.

5. איזור תיירות ונופש:

מיועד לבנית מתקני הארחה, קייט, נופש וחניה. תוגש תכנית בנוי לאזור זה אשר תאושר ע"י הועדה המחוזית, ועל פי המפורט בטבלת ההגבלות.

6. אזור מלאכה:

איזור זה מיועד לבנית בתי מלאכה דוגמת מוסך מסגריה נגריה לא חותר כל מלאכה מזהמת, וזאת בתאום עם הועדה המקומית. על פי תכנית בנוי שתוגש לאישור הועדה, ועל פי המפורט בטבלת ההגבלות.

7. איזור חקלאי:

איזור זה מיועד למבני משק לבעלי חי, אחסון וחממות.

8. שטח פרטי פתוח: השימוש המותר בשטח זה הינו גן זיכרון. פיקת זיכרון תוקם בשטח אנדרטה לזכר הנופלים במערכות ישראל מהישוב אלמגור. בשטח זה אסורה כל בניה למעט האנדרטה, גינון ומתקנים הנדסיים.

9. בית עלמין: מיועד לשטח לבית עלמין לשוב, יחולו עליו הוראות תמ"א 19.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנון התכנון והבניה וחיסוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים משנת 1992

הערות	מספר יחידות במגרש סה"כ	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח מקסימלי						קווי בנין			שטח האזור (שימושים עיקריים)	
		מספר קומות	מטרים	סה"כ	לניסוי הקרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
מרחק מינימלי בין 2 מבנים = 5 מ'	2	7.5	2	32%	22%	2%	30%	2%	30%	על פי תשרים	4 מ'	4 מ'	1,000	מגורים ומגרשים 9-1, 37-31, 64-61, 77
	1	7.5	2	32%	22%	2%	30%	2%	30%	על פי תשרים	4 מ'	4 מ'	500	מגורים ומגרשים 100-55
מרחק מינימלי בין 2 מבנים = 5 מ'	2	7.5	2	26%	16%	1%	25%	1%	25%	על פי תשרים	4 מ'	4 מ'	1,500	מגורים ומגרשים 94-78, 76-66, 112-106
מרחק מינימלי בין 2 מבנים = 5 מ'	2	7.5	2	21%	15%	1%	20%	1%	20%	על פי תשרים	4 מ'	4 מ'	2,000	מגורים ומגרשים 38-60, 10-30, 105-101, 65
* על פי תכנית בינוי שתאושר במקומית ועל פי המצב המסומן בתשרים.	2	7.5	2	42%	42%	2%	40%	2%	40%	5 מ'	5 מ'	5 מ'	-	מבני ציבור וספורט כ-24.2 דונם
* לפי תכנית בינוי		7.5	2	11%	11%	1%	10%	1%	10%	5 מ'	5 מ'	5 מ'	-	תיירות ונופש גודל השטח כ-99.200 דונם
* לפי תכנית בינוי מרחק מינימלי בין 2 מבנים = 5 מ'		7.5	1	40%	40%	-	40%	-	40%	על פי תשרים	4 מ'	4 מ'	-	חקלאי כ-411.0 דונם
* לפי תכנית בינוי מרחק מינימלי בין 2 מבנים = 5 מ'		7.5	1	60%	40%	20%	40%	60%	40%	על פי תשרים	4 מ'	4 מ'	-	מלאכה כ-52.0 דונם

21000
23000
25000
24200
99200
411000
52000

פרק ז' - חנינות :

החניה בתחום התכנית תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

פרק ח' - בירוב ומים :

סלוק הבירוב יעשה כמרוכז וטיהורו יבוצע במפעל אזורי.

אשפה :

פנוי האשפה יעשה ע"י המועצה האזורית.

פרק ט' - שונות :

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליוס. בקרבת קווי חשמל עליוס, ינתן 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 נמוך עם תילים חשופים	2.0	מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מכודדים וכבלים אוירניים	1.5	מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0	מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0	מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0	מ'

הערה

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ'

מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

3. המרחק האנכי המינימלי מקווי חשמל עד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

מקלטים :

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע יהיו לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי הרכבים.

הפקעות :

ההפקעות תבוצענה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

הסוכנות היהודית
המח' להתיישבות כפרית
מרחב הצפון - מקדו וויזו צפת
ת.ד. 1142. טל. 08-978222

חתימות :

חתימת היוזם והמתכנן :

חתימת בעל הקרקע :

חתימת המבצע :

נושדד תפנידפ נחוז הצפון
מחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 5329
הועדה המתחית לתכנון לבניה החליטה
ביום 28.10.92 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המועצית

5329
הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום