

14

-1-

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

מאגצה אזרית עסק הירדן
 סקודת בנין ערים 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק-הירדן
 תכנית מפורטת מס' 9540/2
 המטרה שינוי לתכנית מס' 5329
 העברה לאגדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון
 עם המלצה לשתן תוקף ביום
 י"ד העדה
 סגן-העדה

תכנית מפורטת מס' ג/9450

המהווה שינוי לתקנון של תכנית מפורטת מס' ג/5329 המאושרת,

"נופשונים לאירוח (צימרים)"

אלמגור

משרד התכנון והבניה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 9450/2
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 15.9.95 על אישור תכנית.
 יו"ר הוועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

החלטה על אישור תכנית מס' 9450/2
 פורסמה בלוקט הנרשומים מס.
 מיום

- 1995 יולי
- 1997 ינואר
- 1998 ספטמבר
- 1999 אוקטובר

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

1. המקום: מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: עמק הירדן
תחום שיפוט מוניציפלי: עמק הירדן
נפה: כנרת
ישוב: מושב אלמגור
2. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' ג/9450, המהווה שינוי לתקנון של תכנית

מפורטת מס' ג/5329 המאושרת, "נופשוניס לאירוח (צימרים)", אשר
תחול על כל השטח הכלול בגבולות הקו הכחול המלא כמסומן
בתשריט.
3. יחס לתכניות אחרות: לאחר אישורה, תכנית זו תהווה חלק בלתי נפרד מתכנית מפורטת

מס' ג/5329, כולל ההוראות החדשות שבתכנית זו.
4. מסמכי התכנית: תקנון בן 5 עמודים (מחייב) ותשריט בקני"מ 2500:1 (מחייב) המהווים חלק

בלתי נפרד מהתכנית.
5. שטח התכנית: כ- 1144.9 דונם, מדוד גרפית. התכנית חלה על השטחים הבאים:

גוש 13625 ח"ח 2.
גוש 13628 ח"ח 2.
גוש 13630 ח"ח 1.
גוש 13631 ח"ח 1,2,3.
גוש 13632 ח"ח 2,1.
גוש 13638 ח"ח 1,11.
6. יוזמי התכנית: - הסוכנות היהודית לא"י - המחלקה לפיתוח והתישבות. מרחב הצפון.

ת.ד. 1142, צפת. 13111. טלפון: 06/6978260.
- מושב אלמגור. ד.נ. דרום רמת הגולן. 12340. טלפון: 06/6937036.
7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון. ק. הממשלה, נצרת עילית. טל': 06/6558211.
8. מבצעי התכנית: מושב אלמגור. ד.נ. דרום רמת הגולן. 12340. טלפון: 06/6937036.
9. עורכי התכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.
10. מטרת התכנית: א. מתן אפשרות בנית ביתני אירוח (צימרים) בתחום התכנית.

ב. מתן הוראה להצבת קוי חשמל תת קרקעיים בתחום התכנית.
11. מספר יחידות אירוח מוצעות: 100 יחידות (כ-400 מיטות).

12. יחידת אירוח: בנין חדש או מבנה קיים מוסב וואו חלק מהם, או תוספת לבנין קיים, הכולל

דירת אירוח אחת או יותר, אשר מטרתו העיקרית אירוח נופשים בתמורה.
13. סימונים בתשריט: -גבול תכנית מפורטת מס' ג/5329 = קו כחול מלא.

-גבול חלקה=קו שחור מקווקו.
-מספר חלקה=מספר בתוך עיגול.

14. תכליות, שימושים והגבלות בניה:

באיזורים אשר מטרתם העקרית היא מגורים, בתחום תכנית מס' ג/5329, תותר הקמת ביתני אירוח או שימוש ואו הסבת מבנים קיימים למטרה זו, בכפוף למגבלות ולתנאים אשר יפורטו להלן:

א. שטח הבניה, כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה התשנ"ב-1992, של דירת אירוח אחת לא יקטן מ-25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטחים עקריים ושטחי שירות.

ב. הועדה המקומית לא תוציא היתרי בניה על פי תכנית זו אם שטח הבניה הכולל לתכלית של בנית חדרי אירוח, או השימוש בהם, יעלה על 160 מ"ר ליחידת משק חקלאית אחת. סה"כ יותרו עד 4 דירות אירוח לכל יחידת משק.

ג. לא תתאפשר הקמה של ביתני אירוח חדשים בשטח כולל הגדול מהאמור בסעיף ב', או הקמת ביתנים נוספים לאלה הקיימים, כך ששטחם הכולל יעלה על האמור בסעיף זה, מבלי שתוגש ותאושר תכנית מפורטת, כמפורט בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

ד. השטח הכולל כאמור בסעיפים ב' ו-ג' כולל בתוכו גם מבנים קיימים אשר השימוש בהם הוסב לאירוח, או נבנה למטרה זו מלכתחילה.

ה. כל דירת אירוח תכלול בתוכה יחידת שירותים סניטריים, אשר יחזרו למערכת הביוב על פי הנחיות שבסעיף "ביוב".

ו. החומרים אשר ישמשו לבנית הביתנים יהיו עמידים לאורך זמן, יתאימו את התקנים הישראליים ויהיו בהתאם לתקנים המקובלים ע"י משרד התיירות.

ז. שטח הבניה המותר הכולל של ביתני האירוח כמפורט בסעיף ב', לא יילקח בחשבון בעת חישוב זכויות הבניה המותרים למגורים במגרשי המגורים בכפוף, כאמור, לשאר המגבלות שבתכנית מס' ג/5329 ובלבד שסה"כ תכנית הקרקע לא יעלה על 60% משטח המגרש.

ח. יחד עם הבקשה להיתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית המראה את חלוקת המגרש לשטחי מגורים, אירוח ומבני משק.

15. חניה: לכל דירת אירוח יוסדר מקום חניה אחד בתחום המגרש.

16. מיס: אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות, לשביעות רצון של הועדה המקומית.

17. ביוב: מתן היתר בניה לבנית ביתני אירוח מותנה בפתרון ביוב המקובל על משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

18. ניקוח: ניקוח השטח וגגות המבנים ייעשה באמצעות צנרת, מרזבים, תעלות ומעבירי מים. פתרון הניקוח יאושר ע"י הועדה המקומית.

19. מיקלוט: מיקלוט או כל מיגון אזרחי אחר בגין הקמת ביתני אירוח, ייעשה בכפוף להוראות רשויות הג"א.

20. חשמל: עבור כל בניה חדשה בתחום הישוב, קוי החשמל יהיו תת קרקעיים, באישור חברת החשמל.

21. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ונהייתים תשנ"ב - 1992

שם האזור, שטחים עקריים	גודל מגרש מ"ר כ"ד	קוין בניה במ' כד'	צדדי	אחורי	קדמי	בין מבנים	אחורי בניה/ שטח מקסי'	מתחם לתפלט בניסה	שטחים עקריים	שטחי שירות	תכנית קרקע	סה"כ	גובה בניה מקסי'	מספר יחידות במגרש סה"כ	הערות
מגורים	0.75	4.0	4.0	4.0	לפי תשריט	6.0 מ' או 0	160 מ"ר	*	160 מ"ר	-	160 מ"ר **	160 מ"ר	2	4 דירות	***
							מקסי' מקסי'	מתחם לתפלט בניסה	שטחים עקריים	שטחי שירות	תכנית קרקע	סה"כ	מתי קומות		
							מקסי' מקסי'	מתחם לתפלט בניסה	שטחים עקריים	שטחי שירות	תכנית קרקע	סה"כ	מתי קומות		

* במסמכותה של הועדה המקומית להעביר אחוזי בניה ממעל לתפלט הכניסה אל מתחתיו ובלכד שהסה"כ ישמור.
 ** סה"כ תכנית הקרקע המקסימלית למגרש תהיה 60%, כולל מבני מגורים, מבני עדר ובייתי אירוח.
 *** כל הוראות הבניה בטבלה זו מחייחות לביטוי אירוח בלבד.
 זכויות הבניה הנ"ל הינם בנוסף לזכויות המיועדים למבני מגורים.
 שטחה של כל דירת אירוח יהיה 40-25 מ"ר.

22. איסור בניה מתחת לקוי חשמל ובקרבתם:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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.

מקו מתח נמוך-2 מ'

מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו-5 מ'

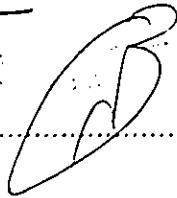
מקו מתח עליון 110-150 ק"ו-9.5 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

23. הפקעות ורישום: השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, ויירשמו על שם המועצה האיזורית עמק הירדן.

24. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

25. חתימות:

הג"ח


חתימות היוזמים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המבצע:

דיאמנט קרגר
אדריכלות ומיתולוגיה ערים

חתימת עורכי התכנית: