

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

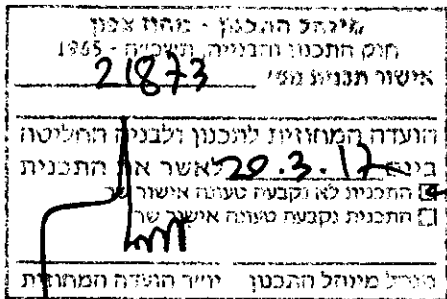

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21873

הוספת מגרשים ע"י הפחתת יח"ד במגרשי מגורים מאושרים - אלמגור

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: עמק הירדן
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>איגוד התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשי"ח - 1965 אישור תכנית מס' 21873</p> <p>הועדה הממוזגת לתכנון ולבניה החליטה ביום 20.3.17 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור</p> <p>סגורל מינהל התכנון יו"ר הועדה הממוזגת</p>	
 <p>הודעה על אישור תכנית מס' 21873 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7061 מיום 13-12-2017</p>	

דברי הסבר לתוכנית

עקב המלצות היועצים, (לאחר הכנת תכניות ביצוע ואומדנים סופיים) הוחלט לבצע שינויים בתכנית ג/17268 המאושרת, על מנת להוזיל עלויות תשתיות ופיתוח.

התכנית ממוקמת בשני מוקדים:

- א. המוקד הצפוני, בצמוד לדרך מס' 17 (ראה מילואה 1).
- ב. המוקד המזרחי בקרבת לדרך מס' 8 (ראה מילואה 2).

לשם כך, התכנית מציעה:

א. באזור הצפוני:

- 1- הוספת 25 מגרשי מגורים חדשים.
- 2- רה תכנון של 25 מגרשים מאושרים באותו האזור.
- 3- שינוי מספר יחידות דיור ואחוזי בניה במגרשים המאושרים מס' 290-314 : מ-2 יחידות דיור ל-1 יחיד ומ-55% ל-40% שטח עיקרי.
- 4- הוספת שטח למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח (ביעוד משולב).

ב. באזור המזרחי:

- 1- רה תכנון של הגישה למגרשים המאושרים.

התכנית לא משנה את סה"כ יחידות דיור המאושרות.

בשטח התכנית אין עצים בוגרים.

כל שפכי הביוב יוזרמו ישירות למט"ש לבנים (כפי שצוין בתכנית כללית לאיסוף וסילוק שפכים).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הוספת מגרשים ע"י הפחתת יח"ד במגרשי מגורים מאושרים - אלמגור.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
ג/21873	מספר התוכנית	
1,174.34 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
• 12	מספר מהדורה בשלב	
• 16.10.2017	תאריך עדכון המהדורה	
• תכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עמק הירדן
	קואורדינטה X	256750
	קואורדינטה Y	758250
1.5.2 תיאור מקום		מושב אלמגור
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עמק הירדן
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
	נפה	כנרת
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מושב אלמגור
	שכונה	לא רלוונטי
	רחוב	לא רלוונטי
	מספר בית	לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14076	מוסדר	חלק מהגוש	,142-147, 129-138, 2-127, 149-156	148, 128
14078	מוסדר	חלק מהגוש	12, 17-19, 26, 27	22, 11, 10
14079	מוסדר	חלק מהגוש	9, 10, 12-15, 18	7, 8, 11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
17268/ג	,900, 927, 955, 952, 951, 636-643, 402, 273-322, 613, 2000, 760, 985-985, 940-942, 907

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
01/12/2011	6329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית ג/17268 ימשיכו לחול.	שינוי	17268/ג
25/1/2000	4846	תכנית זו תואמת לתכנית 9450/ג	כפיפות	9450/ג
17/11/1996	4457	תכנית זו תואמת לתכנית 7596/ג	כפיפות	7596/ג
30/07/2007	5696	תכנית זו תואמת לתמ"מ 9/2	כפיפות	תמ"מ 9/2
7/07/2016	7299	תכנית זו תואמת לתמ"מ א 1/35	כפיפות	תמ"מ א 1/35
16/8/2004	5704	רגישות א'1: פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"מ א 4/ב/34
26/4/2007	5655	תכנית זו תואמת לתמ"מ א 9/13	כפיפות	תמ"מ א 9/13

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רוזה דיאמנט-יהלום בגליל	16.10.2017		20		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רוזה דיאמנט-יהלום בגליל	25.7.2017	1		1: 2500 1: 1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	לוי-שטרק מהנדסים	5.10.2015	1		1: 1250	מנחה	נספח חניה
	ועדה מחוזית	אי.אי.טי מהנדסים	5.10.2015	3	מים 5 ביוב 7	1: 500	רקע	תכנית אב למים וביוב

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה (י)
				מושב אלמגור		ד"ר דרום הגולן. 12340	04-6937036		04-6937036		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מושב אלמגור		ד"ר דרום הגולן. 12340	04-6937036		04-6937036	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורכת ראשית	אדריכלית	רוזה דיאמנט	011432978	36648		רח' התמר 14, נשר	04-8210569	054-5575686	04-8207635	Diamant.galil@gmail.com
מודד	מוסמך	אשרף חגאי יחיא	029942513	1053		ת.ד. 131, קיבוץ חורשים, 4586500	073-2692222	052-4342828	073-2692200	trig@trig-geo.com
יועץ תנועה	מהנדס	אברהם לוי	69156107	22015	512719634	רח' יפו 145 א', חיפה	04-8553655		04-8553654	micha@levyshtark.co.il
יועץ מים וביוב	מהנדס	גיל הרסון	019693959	114887		גרשון שיץ 36 תל אביב	03-5622638		03-5622638	eet@netvision.net.il

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

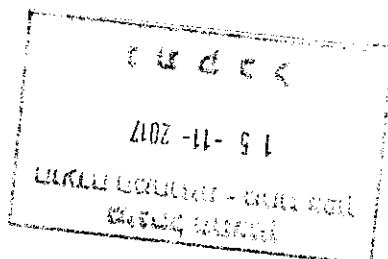
כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

הוספת מגרשים ע"י הפחתת יח"ד במגרשי מגורים מאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעודי קרקע.
- 2.2.2 שינוי שלבי ביצוע.
- 2.2.3 הקטנת מספר יחידות דיור למגרש והקטנת זכויות הבניה, במגרשים מס' 314-290.
- 2.2.4 הוספת 25 מגרשי מגורים חדשים.
- 2.2.5 הגדלת שטח מגרש 402- מגורים בישוב כפרי.
- 2.2.6 הוספת שטח למבני ציבור ושטחים פתוחים.
- 2.2.7 הסדרת דרכי גישה למגרשי מגורים.
- 2.2.8 קביעת מסדרון למעבר תשתיות.



16.10.2017

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 8 מתוך 25

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1,174.34 ד'
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		10,354	+2,698	7,656	מ"ר	מגורים
		52	0	52	מס' יח"ד	
		4	0	4	מס' יח"א	תיירות
		160	0	160	מ"ר	
		470	+470	0	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 16), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			יעוד	תאי שטח
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגבלות בניה	עתיקות		
				273-322
				402
				760
635,636	760,642,636			635-643,613
				900,907,927,951,952,955
985				940-942,985-987
				2000
		2001		2001

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

מצב מוצע			←	מצב מאושר - המתחמים המצומצמים (מילואות)		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
2.13	24984.78	מגורים א'		1.13	13292.89	מגורים א'
0.10	1200.88	מגורים בישוב כפרי		0.09	1149.00	מגורים בישוב כפרי
7.80	91581.75	קרקע חקלאית		7.80	91581.80	קרקע חקלאית
2.12	24927.09	שטח ציבורי פתוח		2.21	35975.90	שטח ציבורי פתוח
0.91	10729.86	דרך מאושרת		0.97	11393.05	דרך מאושרת
0.32	3703.35	דרך מוצעת		0.52	6089.10	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
0.20	2354.03	שטחים פתוחים ומבנים ומסדות ציבור				
		יעודי קרקע מתכנית מאושרת אחרת:				
3.03	35527.11	מגורים א'		3.03	35527.11	מגורים א'
19.27	226211.00	מגורים בישוב כפרי		19.27	226211.00	מגורים בישוב כפרי
23.18	272228.20	קרקע חקלאית		23.18	272228.20	קרקע חקלאית
0.93	10960.90	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות		0.93	10960.90	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
15.01	166304.10	שטח ציבורי פתוח		15.01	166304.10	שטח ציבורי פתוח
10.61	124596.95	דרך מאושרת		10.61	124596.95	דרך מאושרת
2.19	25750.00	פרטי פתוח		2.19	25750.00	פרטי פתוח
0.06	720.00	מתקנים הנדסיים		0.06	720.00	מתקנים הנדסיים
6.32	74210.00	אירוח כפרי		6.32	74210.00	אירוח כפרי
2.30	27020.00	מבנים ומוסדות ציבור וספורט		2.30	27020.00	מבנים ומוסדות ציבור וספורט
3.88	45540.00	תעשייה קלה ומלאכה		3.88	45540.00	תעשייה קלה ומלאכה
0.43	5000.00	בית קברות		0.43	5000.00	בית קברות
0.07	790.00	שביל		0.07	790.00	שביל
100.00	1174340.00	סה"כ		100.00	1174340.00	סה"כ

4. ייעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מבני מגורים	
מבני עזר למגורים כגון: מחסן, חניות רכב מקורות	
משרד לבעל מקצוע חופשי	
הוראות	4.1.2
א.	כללי
<p>יותר להקים בכל מגרש משרד לבעל מקצוע חופשי, בתנאי שהפעלתו לא תהווה הפרעה לשכנים ובאישור וועדת הישוב. שטח המשרד ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים לשימושים עיקריים ביעוד מגורים והוא יהיה חלק ממבנה המגורים. במידה ויוקם משרד כאמור, פתרון החניה שלו יינתן בתוך גבולות המגרש.</p> <p>תתאפשר הקמתם של מבני עזר בגבול משותף, בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתקזז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד.</p>	
ב.	עיצוב אדריכלי
<p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>לא יותקנו חוטי טלפון/טלייכ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מסודרים ומוצנעים, לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>בקשות להיתר בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p>	
ג.	בינוי ופיתוח
<p>תנאי להיתר: תכניות הבינוי והפיתוח בהתאם לנספח הנופי.</p> <p>התכנית תכלול גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה, כולל חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר.</p> <p>עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית.</p> <p>כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>פסולת בניה תפונה לאתר פסולת מאושר.</p> <p>נקודת/ות הכניסה ויציאה של כל תא שטח ייקבעו/ בתכנית הבינוי והפיתוח.</p>	

מגורים בישוב כפרי	4.2
שימושים	4.2.1
יחידות דיור	
מבני עזר למגורים כגון: מחסן, חניות רכב מקורות.	
יחידות לאירוח כפרי	
בריכת שחיה	
מבני עזר משקיים כגון: סככות, מחסן לציד, מוסך לפרטים, מתקני אריזה וקירור וכו'.	
הוראות	4.2.2
א.	כללי
<p>אזור זה נועד להקמת יחידות דיור, יחידות לאירוח כפרי (בהתאם לתכנית ג/9450), מבני עזר למגורים כגון: מחסן וחניות רכב מקורות ומבני עזר המשמשים למטרות משקיות.</p> <p>יחידות דיור- מרחק המינימלי בין מבנים יהיה 4.0 מ'.</p> <p>יותר יחידות לאירוח כפרי והכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסות למבני המגורים. מרחק בין יחידות אירוח יהיה 6 מ' (לפי ג/9450) ומרחק מינימאלי בין יחידות אירוח עתידיות למבני עזר משקיים יהיה 8 מ'. פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש.</p> <p>יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בניה. כל יחידת אירוח תכלול שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p>	

		לא תותר הקמתם של בתי צמיחה מסחריים (חממות) ולא יותר גידול בעלי חיים באופן מסחרי. כמו כן תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד, ולא ייעשה בה שימוש מסחרי כלשהו. מכוונות ומתקני אריזה וקירור המותקנים כיום ואשר יותקנו בעתיד במבני עזר, חייבים להתקנם ולהפעילם כך שלא יהווה מפגע רעש לשכנים בעת הפעלתם.
ב.	עיצוב אדריכלי	לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מסודרים ומוצנעים, לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.
ג.	בינוי ופיתוח	תנאי להיתר: תכניות הבינוי והפיתוח. התכנית תכלול גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה, כולל חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו. פסולת בניה תפונה לאתר פסולת מאושר. נקודות/ות הכניסה ויציאה של כל תא שטח ייקבעו/ בתכנית הבינוי והפיתוח.

4.3 שטח ציבורי פתוח		
4.3.1	שימושים	
	גינות וגנים ציבוריים	
	חורשות	
	שטחים שמורים לצורכי ניקוז	
	מתקנים הנדסיים, כגון: תחנת טרנספורמציה	
	מעבר קווי תשתיות	
4.3.2	הוראות	
א.	כללי	שטח זה נועד לגינות וגנים ציבוריים, חורשות, שטחים שמורים לצורכי ניקוז, מתקנים הנדסיים למיניהם (כגון: תחנות טרנספורמציה) באישור הועדה המקומית.
ב.	בינוי ופיתוח	תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור של תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם/מגרש בקנה מידה 1:250 ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. התכנית תכלול גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה, כולל חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו. פסולת בניה תפונה לאתר פסולת מאושר.
ג.	גבול מסדרון תשתיות ת"ק	השטח מיועד למעבר קווי תשתית ואסורה בו כל בניה.
ד.	מגבלות בניה	בתחום מגבלות בניה אסורה כל בניה. תחום זה מיועד לשמירת מרחק בין הבניה בקרקע חקלאית למגורים. רצועת זו ברוחב 50 מ'.

4.4 דרך מוצעת/מאושרת		
4.4.1	שימושים	
	כבישים ציבוריים כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות עצים, מעבר תשתיות הנדסיות וסככות צל בתחנות להסעת תלמידים.	
4.4.2	הוראות	
א.	כללי	אסורה כל בניה, למעט המצוין בסעיף 4.4.1

ב.	בינוי ופיתוח	פסולת סלילה תפונה לאתר פסולת מאושר.
ג.	גבול מסדרון תשתיות ת"ק	השטח מיועד למעבר קווי תשתית ואסורה בו כל בניה.

4.5 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
4.5.1	שימושים	
א.	מוסדות ומשרדים מקומיים.	
ב.	מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.	
ג.	מקלטים ציבוריים.	
ד.	גינות וגנים ציבוריים.	
ה.	מעבר קווי תשתיות.	
4.5.2	הוראות	
א.	כללי	תנאי להיתר בניה למבני ציבור יותנה באישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית אשר יבטא את החלוקה בין השטחים המיועדים לבינוי לבין השטחים הפתוחים.
ב.	עיצוב אדריכלי	לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים. בקשות להיתר בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.
ג.	הוראות בינוי ופיתוח	תכניות בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראה מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה, כולל חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובאישורו.

4.6 יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת		
4.6.1	שימושים והוראות	
כל השימושים וההוראות יהיו עפ"י תכנית מאושרת ג/17268 החלה על השטח.		

4.7 קרקע חקלאית		
4.7.1	שימושים	
א.	מבני משק לבעלי חיים	
ב.	אחסון	
ג.	חממות	
ד.	מעבר קווי תשתיות	
4.7.2	הוראות	
א.	כלליות	אזור זה נועד למבני משק לבעלי חיים, אחסון וחממות. לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישיון עסק למבנים לגידול בע"ח באזורים אלו יצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים. בנוסף, יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המכלאות לבין שימושים גובלים- מגורים, דרכים ואחרים. מרחק מינימאלי ממגורים ושימושים רגישים יהיה 50 מ'. מרחקים מינימאליים בין בתי מגורים לענפי משק חקלאי יהיו בהתאם לטבלת מרחקי הצבה של משרד החקלאות.
ב.	איכות הסביבה	תנאים למתן היתר בניה: 1. אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות למבנים חקלאיים. 2. עמידה בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות עדכניות (Best Available) B.A.T. Technology - הטכנולוגיה הזמינה המיטבית (שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים). 3. פעילות הדברה בהתאם להנחיות של משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.

<p>מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהנייל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.</p> <p>יותר גידול בע"ח בתנאי עמידה במרחקי ההפרדה בין מבני משק למגורים שקבע משרד החקלאות:</p> <p>רפתות/מפטמות/דירים : 50 מ' לולי מטילות : 50 מ' לולי פטם והודים : 100 מ'.</p>	
<p>יש להגיש תכנית בינוי באישור הועדה המקומית כחלק מבקשות להיתר בנייה עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו. פסולת בניה תפונה לאתר פסולת מאושר.</p>	<p>ג. בינוי ופיתוח</p>
<p>בתחום מגבלות בניה אסורה כל בניה. תחום זה מיועד למעבר תשתיות ולשמירת מרחק בין הבניה בקרקע חקלאית למגורים ולא יותר גידול בעלי חיים. רצועה זו ברוחב 50 מ'.</p>	<p>ד. מגבלות בניה</p>
<p>בזמן ביצוע עבודות, אסור לבצע במקרקעין שום עבודה הכרוכה בפגיעה בתת הקרקע או בכיסויה ללא נוכחות מפקח מטעם רשות העתיקות.</p>	<p>ה. עתיקות</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שימושים	שטחי בניה ב-%				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר יח"א	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים א'	273-322	440	מגורים	40 (6)	10	50	50	50 (1)		2	30	7.5	2	5	3 (7)	3 (7)	3		
מגורים בישוב כפרי	402	1000	מגורים	30		32	32	2 (2)		1 (2)	22	7.5	2	5	4	4	4		
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2000	1000	תיירות	160 מ"ר		160 מ"ר (4)			4			7.5	2	5	4	4	4		
שטח ציבורי פתוח	613 635-643	150	מבנים ומוסדות ציבור	20	5	25	25				250 מ"ר	4.5	1	5	4	4	4		
קרקע חקלאית	760	30000		40		40	40				40	4.5	1	36 (3)	4	4	4		

בהתאם לתכנית ג/17268 המאושרת

הערות ברמת הטבלה:

הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישמר. הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים.

הערות לגבי זכויות בניה-מצב מוצע:

- (1) תותר יחיד אחת בכל אחד מהמגרשים ביעוד זה.
- (2) יותרו 2 יחיד במגרש ביעוד זה.
- (3) קו בנין דרומי-מזרחי (הקדמי) של תא שטח 760 יהיה 36 מ'.
- (4) שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו ולא יקטן מ-25 מ"ר.
- (5) סה"כ שטחי בניה לכל היעוד 250 מ"ר ולא יותרו למעלה מ-50 מ"ר לתא שטח בודד.
- (6) כולל שטח של עד 30 מ"ר עבור משרד לבעל מקצוע חופשי.
- (7) בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמת מבני עזר בקו בנין צדדי 0 מ'. המרחק המינימלי בין מבנים יהיה 3.0 מ'.

18/10/2017

עמוד 16 מתוך 20

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. תנאי למתן היתרי בניה לבתים בשכונת ההרחבה יהיה אישור תכנית תשתיות ע"י משרד הבריאות ותחום הכנרת.

6.2. ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

1. **מים** - תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז** - תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב** - תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום הכנרת והגורמים המוסמכים לכך. לא יינתנו היתרי בנייה עפ"י תכנית מקומית זו אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת ביוב עפ"י תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח זמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו מבנים.
4. **אשפה** - תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתרי בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.3. חנייה

- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4. חשמל

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל.

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו

ז.	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
ח.	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
ט.	כבלי חשמל מתח עליון	בתאו עם חברת החשמל
י.	ארון רשת	1 מ'
יא.	שנאי על עמוד	3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל, לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עברום. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5 פיתוח תשתיות

א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות מקומית.

6.6 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

6.7 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.8 חלוקה ורישום

א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.
ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.9 מבנים להריסה

א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה. המבנה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.
 ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה.
 ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6.10 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולו בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.11 סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.12 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.13 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות בעתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
 2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
 4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.14 מי נגר עילי

1. מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים ומבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.
 שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 3. בתחום הדרכים וחניית יושלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
 תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.

6.15 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.16 חומרי חפירה ומילוי

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:
 א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר – לפני הוצאת ההיתר.
 ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על

שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

6.17 חציבה ומילוי

א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
 ב. בהעדר איזון:
 ■ יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.
 ■ מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 ■ מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
 הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.18 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1		תא שטח מס' 2000 המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יפותח בד בבד עם פיתוח מגרשי מגורים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית: 15 שנים מיום אישורה.