

הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0454090

הסדרת גבולות - מושב אלמגור



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר גבולות בנחלות: 104, 41-40, 56-55, 88-87, 15 לצורך אישור תצ"ר מעודכן למושב. התכנית מסדירה גישה לכל המגרשים ומוסיפה זכויות בניה לנחלות 7% משטח המגרש ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר בהתאם לגודל הנחלה. תכנית זו כפופה לנספחים של תכנית ג/17268 בכפוף לשינויים המוצעים בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הסדרת גבולות- מושב אלמגור

214-0454090

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

348.650 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) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 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 עמק הירדן

256650 קואורדינאטה X

757650 קואורדינאטה Y

מושב אלמגור.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: אלמגור

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מושב אלמגור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14076	מוסדר	חלק	2-111, 114-123, 129-130, 134, 143-144, 146, 149-155	112-113, 124, 131-133, 138, 142, 145, 147, 156
14078	מוסדר	חלק		11-12, 26
14079	מוסדר	חלק		12, 15, 18

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/12/2011	968	6329	התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/17268 בכפוף לשינויים המוצעים בתכנית זו.	שינוי	ג/17268
13/12/2017	2262	7640	התכנית כפופה להוראות תכנית ג/21873 בכל הנוגע לשטח ואחוזי בניה של תא שטח 402 בלבד.	כפיפות	ג/21873
25/01/2000	2388	4846	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/9450. הוראות תכנית ג/9450 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/9450

הערה לטבלה:

תכנית ג/21873 גוברת על הוראות תכנית זו לכל הנוגע לתא שטח 402.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט חלוקה	12/12/2017	איתי זהבי	11/12/2017	1	1: 1000	מחייב	חלוקה ורישום
לא	תשריט חלוקה למגרשים- חוברת	12/12/2017	איתי זהבי	11/12/2017	6	1: 1	מחייב	חלוקה ורישום
לא	מצב מאושר	14/02/2018	איתי זהבי	14/02/2018	1	1: 1500	רקע	מצב מאושר

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

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	פקס	דוא"ל
	פרטי			אגודה חקלאית שיתופית בע"מ- מושב אלמגור	אלמגור	אלמגור		04-6937036	04-6860143	info@parke dison.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפורי	ציפורי (1)	12	04-6456678	04-6594970	itay@zehavi. com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	

(1) כתובת: מושב ציפורי 12 מיקוד 17910.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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**

איחוד וחלוקה, ושינוי בזכויות והוראות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בין מס' חלקות. לפי סעיף 62א(א) 1 לחוק התו"ב.
2. הסדרת גישה למגרשים. לפי סעיף 62א(א) 2 לחוק התו"ב.
3. שינוי קוי בנין. לפי סעיף 62א(א) 4 לחוק התו"ב.
4. תוספת זכויות בניה בנחלות. לפי סעיף 62א(א) 17 לחוק התו"ב.
5. ביטול מרחקי בניה מינימאליים בין מבנים.
6. שינוי תכסית. לפי סעיף 62א(א) 9 לחוק התו"ב.
7. הקטנת גודל מגרש מינמלי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. לפי סעיף 62א(א) 5 לחוק התו"ב.
8. הגדלת שטחי הציבור לפי סעיף 62א(א) 3 לחוק התו"ב.

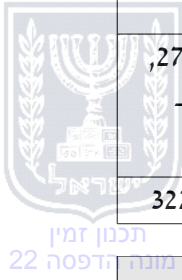
תכנון זמין
מונה הדפסה 22**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	443 - 440, 426 - 406, 401
דרך מוצעת	439 - 430
מבנים ומוסדות ציבור	813 - 811
מגורים א'	101B, 102B, 100 - 97
מגורים בישוב כפרי	101A, 102A, 103 - 112, 402 - 405, 94 - 40, 38 - 30, 28 - 1
שטח ציבורי פתוח	612 - 610, 334 - 305

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים בישוב כפרי	110, 104, 88, 87, 56, 55, 41
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	442, 426, 425, 423
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	437, 436, 430
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	812, 811
דרך / מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	104
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	332, 331, 326, 324, 323

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	406 - 410, 412, 419 - 421, 424, 440 442 -
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	436
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	1, 3, 5 - 8, 13, 18, 19, 22 - 24, 27, 35, 38, 40, 45, 53, 60, 94, 107 - 109
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	306, 307, 311, 316, 318, 321, 322



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	75,884.19	21.77
מבנים ומוסדות ציבור וספורט	18,853.58	5.41
מגורים א'	3,027.42	0.87
מגורים בישוב כפרי	227,132.97	65.15
קרקע חקלאית	811.79	0.23
שטח ציבורי פתוח	22,950	6.58
סה"כ	348,659.95	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	74,687.69	21.42
דרך מוצעת	1,307.63	0.38
מבנים ומוסדות ציבור	18,853.58	5.41
מגורים א'	3,027.42	0.87
מגורים בישוב כפרי	227,132.97	65.14
שטח ציבורי פתוח	23,650.66	6.78
סה"כ	348,659.95	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	עפ"י יעוד מבנים ומוסדות ציבור וספורט- מוסדות ומשרדים מקומיים. בתכנית מס' ג/17268: שירותים קהילתיים, מוסדות בריאות, דת, תרבות, ספורט וחינוך, מועדונים. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורטים מעלה במידה ואין הם מהווים מטריד אחד לשני.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תכניות הבינוי והפיתוח יתאימו לנספח נופי המהווה חלק מתכנית זו ויהוו בסיס לשילוב הפיתוח הציבורי עם הפיתוח הפרטי בתחום התכנית ובשוליה. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור של תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. 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 המועצה המקומית ובאישורו. פסולת בניה תפונה לאתר פסולת מאושר.
ב	הוראות בינוי שטח זה נועד למוסדות ומשרדים מקומיים, שירותים קהילתיים, מוסדות בריאות, דת, תרבות, ספורט וחינוך, מועדונים. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורטים מעלה במידה ואין הם מהווים מטריד אחד לשני. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. המרחק המינימאלי בין מבנים יהיה 4 מ'.
ג	עיצוב אדריכלי לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה. לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים. בקשות להיתר בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	2 יחידות דיור נפרדות במגרש. מבני עזר למגורים כגון: מחסן, חניות רכב מקורות. 4 יחידות אירוח כפרי. בריכת שחיה. מבני עזר משקיים כגון: סככות, מחסן לצידוד, מוסך לפרטים, מתקני אריזה וקירור וכו'.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

4.2

מגורים בישוב כפרי

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 המועצה המקומית ובאישורו.

פסולת בניה תפונה לאתר פסולת מאושר.



ב

הוראות בינוי

אזור זה נועד להקמת יחידות דיור, 4 יחידות לאירוח כפרי (בהתאם לתכנית ג/9450), מבני עזר למגורים כגון: מחסן וחניות רכב מקורות ומבני עזר המשמשים למטרות משקיות.

הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: שטחה המירבי של כל יחידה תהיה 40 מ"ר ברוטו ולא יקטן מ-25 מ"ר. הכניסות תהינה נפרדות מהכניסות למבני המגורים, פתרונית החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש.

יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בניה. כל יחידת אירוח תכלול שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.

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.

המרחק המינימלי בין מבנים יהיה 4.0 מ'.

ומרחק בין יחידות אירוח יהיה 6 מ' (לפי ג/9450) ומרחק מינימאלי בין יחידות אירוח עתידיות למבני עזר משקיים יהיה 8 מ'.

מכונות ומתקני אריזה וקירור המותקנים כיום ואשר יותקנו בעתיד במבני עזר, חייבים להתקנים ולהפעילם כך שלא יהווה מפגע רעש לשכנים בעת הפעלתם.

נקודות הכניסה והיציאה לכל תא שטח יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.



ג

הוראות בינוי

תכנית הבינוי תראה מרחקים מינמאליים בין מבני מגורים. ובין מבני מגורים למבני משק בכפוף להנחיות משרד החקלאות (לפי טבלאות ההצבה).

ד

חניה

בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמה של חניית רכב מקורה בקו בנין צדדי 0מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו היא עומדת.

ה

עיצוב אדריכלי

לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.

לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה.

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 בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.



<p style="text-align: center;">מגורים בישוב כפרי</p>	<p style="text-align: center;">4.2</p>
<p style="text-align: center;">מגורים א'</p>	<p style="text-align: center;">4.3</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.3.1</p>
<p>מבני מגורים מבני עזר למגורים כגון: מחסן, חניות רכב מקורות משרד לבעל מקצוע חופשי</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.3.2</p>
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי להיתר: תכניות הבינוי והפיתוח עפ"י נספח נופי בתכנית ג/17268. 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. נקודת/ות הכניסה ויציאה של כל תא שטח ייקבע/ו בתכנית הבינוי והפיתוח.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>יותר להקים בכל מגרש משרד לבעל מקצוע חופשי בשטח מירבי של 30 מ"ר, בתנאי שהפעלתו לא תהווה הפרעה לשכנים ובאישור וועדת הישוב. שטחו של המשרד ייחושב כחלק מאחוזי הבניה המותרים לשימושים עיקריים ביעוד מגורים והוא יהיה חלק ממבנה המגורים. במידה ויוקם משרד כאמור, פתרון החניה שלו יינתן בתוך גבולות המגרש. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמה של מבני עזר בקו בנין צדדי 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד.</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>
<p style="text-align: center;">עיצוב אדריכלי</p> <p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה. 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 בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p>	<p style="text-align: center;">ג</p>
<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.4</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.4.1</p>

	4.4
<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>גינות וגנים ציבוריים. חורשות. שטחים שמורים לצורכי ניקוז. מתקנים הנדסיים, כגון: תחנת טרנספורמציה. מקלטים.</p>	
	4.4.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תכניות הבינוי והפיתוח יתאימו לנספח הנופי המהווה חלק מתכנית זו ויהוו בסיס לשילוב הפיתוח הציבורי עם הפיתוח הפרטי בתחום התכנית ובשוליה. מתקנים הנדסיים מבני ותחנות טרנספורמציה ומקלטים באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור של תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם/מגרש בקנה מידה 1: 250 ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</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. 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>	
	4.5
	4.5.1
<p>שימושים</p> <p>כבישים ציבוריים כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות, מעבר תשתיות הנדסיות וסככות צל בתחנות להסעת תלמידים. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.</p>	
	4.5.2
	4.6
	4.6.1
<p>שימושים</p> <p>כבישים ציבוריים כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות, מעבר תשתיות הנדסיות וסככות צל בתחנות להסעת תלמידים. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.</p>	
	4.6.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>פסולת סלילה תפונה לאתר פסולת מאושר.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(1) 5	(1) 4	(1) 3	(1) 3		2	7.5	2	39	39%	2%		37%	1000	- 5, 3 - 1 ,35 - 31 ,9 ,64 - 61 109 ,77	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
(3)	(3)	(3)	(3)		(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(4)		(2)	1000	402	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
(1) 5	(1) 4	(1) 3	(1) 3		2	7.5	2	33	33%	1%		32%	1500	66 ,37 ,36 - 78 ,76 - ,94 ,92 - 105 ,103 - 110 ,108 - 403 ,112 102 ,405 A	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
(1) 5	(1) 4	(1) 3	(1) 3		2	7.5	2	21	(5) 21	1%		(5) 20	2000	,28 - 10 ,4 40 ,38 ,30 ,65 ,60 - ,104 ,93 101A	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
(1) 5	(1) 4	(1) 3	(1) 3		2	8.5	(7) 4	(6) 160	160			160	1000	30 ,28 - 1 - 40 ,38 - 101A , ,94 102A, 103 - 112, 402 - 405	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי		
5	3	3	3		2	7.5	1	30	50%			10%	40%	440	,100 - 97 101B, 102B	מגורים א'	מגורים א'	
(1) 5	(1) 4	(1) 4	(1) 4		2	8.5		40	40%			5%	35%	1500	813 - 811	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(9) 4	3	3	3		1	4.5		(8)	(8)			(8)	150	,334 - 305 612 - 610	שטח פתוחים ומתקנים הנדסיים	שטח ציבורי 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

הערה ברמת הטבלה:

- א. גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ב. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- ג. במקרה של מימוש זכויות בניה ליח"א, תכסית הקרקע לא תעלה על 60% משטח המגרש (סעיף 14 ז' בתכנית ג/9450).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או לפי הקיים.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עפ"י תכנית מאושרת ג/21873.
- (3) עפ"י תכנית מאושרת ג/21873.
- (4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עפ"י תכנית מאושרת ג/21873.
- (5) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בנוסף תותר תוספת 7% משטח המגרש או 50 מ"ר, לפי הגדול מביניהם, ובכל מקרה לא יותר מ 175 מ"ר לפי סעיף 62(א)א 17 לחוק התו"ב.
- (6) מ"ר.
- (7) יח"א לנחלה ובהתאם להוראות תכנית ג/9450.
- (8) לפי ג/17268.
- (9) או 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות 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.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה בהתאם לתכנית (ג/17268) יהיה הפסקת הזרמת שפכי היישוב למאגר "אמנון" וזאת בתום שנה אחת ממועד אישור התכנית.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>6.2 דרכים וחניות</p> <p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרשים.</p> <p>ד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ה. לכל יחידת אירוח יוסדר מקום חניה אחד בתחום המגרש.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה על ידי יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת, תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של התכנית זו.</p> <p>תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות, והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית.</p> <p>ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p>	<p>6.4</p>



	<p>חשמל</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	<p>6.4</p>
	<p>הוראות פיתוח</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.5</p>
	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יש לבנות בבני משמרת מים בשטח התכנית, מלבד בשטחים החשודים כפוטנציאלים לגרימת זיהום מי תהום.</p> <p>הפתרון המוצע כולל העברת כל מי הניקוז לכנרת דרך ואדיות ודרך ספיגה בקרקע.</p> <p>ספיגת המים בקרקע בשטח הישוב ככל שהקרקע סופגת.</p> <p>העברת מים שאינם נספגים דרך כבישים ושבילים לכוון הוואדיות שבצד המזרחי והמערבי של היישוב. הוואדיות מתנקזות לכנרת. לא יהיו צינורות תיעול תת קרקעיים.</p>	<p>6.6</p>
	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	<p>6.7</p>
	<p>עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש ע"י רשות</p>	<p>6.8</p>

עתיקות	6.8
<p>העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>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.</p>	
פיקוד העורף	6.9
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
שרותי כבאות	6.10
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
מבנים קיימים	6.11
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.</p>	
הריסות ופינויים	6.12
<p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/ גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.13
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו בכפוף לכל דין.</p>	
היטל השבחה	6.14
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
קווי תשתית	6.15
<p>קווי התקשורת והטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.16
<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור הניקוז האזורית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



6.16	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>3. ביוב : תנאי לקבל היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס בועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה : תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיבטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>

6.17	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחס עם התוספות, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p>

6.18	חומרי חפירה ומילוי
	<p>תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>



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

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 15 שנים מיום אישורה.

