

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 214-0529214

ג/23665 תוספת זכויות לפל"ח-נחלה מס' 108-מושב אלמגור



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
עמק הירדן  
תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להעניק שמושי וזכויות בניה לשמושי פל"ח (שמ"ח ושת"ח) בהתאם להחלטות ומדיניות הוועדה המחוזית.  
נחלה זו נמצאת קרוב לגבול הדרומי למושב קיים עסק לממכר ציוד ומוצרים חקלאיים אשר בעל הנחלה מעוניין להסדירם.  
לתכנית מצורפת תכנית בינוי הכוללת פתרונות תנועה, חניה וגישה ומימוש עתידי של זכויות המגורים בנחלה.  
התכנית אינה משנה זכויות בניה למגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/23665 תוספת זכויות לפל"ח-נחלה מס' 108-מושב אלמגור	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
214-0529214	מספר התכנית	
3.626 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית 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 התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן  
 קואורדינאטה X 256446  
 קואורדינאטה Y 757243

### 1.5.2 תיאור מקום

נחלה מס' 108, שכונה דרומית

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אלמגור	אלמגור		

שכונה אלמגור

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14076	מוסדר	חלק	108	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/17268	108

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17268 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 17268
30/10/1986	95	3394	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4682 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 4682
30/03/1995	2660	4293	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5329 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 5329
25/01/2000	2388	4846	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9450. הוראות תכנית ג/ 9450 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 9450



## 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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 43 14/11/2017	איתי זהבי	14/11/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	17: 03 15/05/2019	איתי זהבי	15/05/2019	1	1: 250	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

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				אגודה חקלאית שיתופית בע"מ- מושב אלמגור	אלמגור	אלמגור		04-6937036	04-6860143	info@parkedison.co m

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	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6594970	itay@zehavy. com
מודד מוסמך	מהנדס	אימן פרחאת	957		בוקעאתה	בוקעאתה				

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבנה חקלאי	מבנה ומתקן המיועד לשמש לגידול בעלי חיים, צמחים או לאחסון ציוד חקלאי, מזון בע"ח, תשומות חקלאיות, תנובה חקלאית או לטיפול בתנובה חקלאית וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי.
מחסן חקלאי	מבנה המיועד לאחסון כלים חקלאיים, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית וציוד הדרוש לפעילות החקלאית.
משרד משקי	מבנה המשמש לניהול משרדי של המשק החקלאי הביתי.
שמ"ח/ שת"ח (פלי"ח)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן- 1. קבוצה מס' 1- שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים: - גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למינהם - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. 2. קבוצה מס' 2- שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורובי יחורים וצמחים, גדול קקטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גדול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 3. קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקני



מונח	הגדרת מונח
	<p>הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד').</p> <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתדיישים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתדייש במקצועות כגון :</p> <p>אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתדייש כגון :</p> <p>1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית</p> <p>2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו</p> <p>3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד</p> <p>4. בריכה טיפולית.</p> <p>5. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים .</p> <p>6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'</p> <p>7. מכירת ציוד חקלאי וחומרי בניה לחקלאות .</p>

**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

תוספת שמושים וזכויות בנייה למטרת פל"ח בנחלה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימוש וזכויות לפל"ח.
2. תוספת יח"ד קטנה בנחלה לפי נהלי רמ"י.
3. מתן הוראות בינוי ותנאים להיתר בהתאם.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1

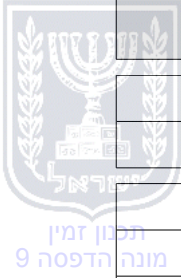
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,626.72	100
סה"כ	3,626.72	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,626.72	100
סה"כ	3,626.72	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בשטח זה יותרו 3 יח"ד הכוללים יח"ד קטנה. בנוסף יותרו מבני עזר כגון ממ"ד, מחסן גינה, חניה מקורה, מחסן דירתי, ומבני עזר המשמשים למטרות משקיות וכד'.</p> <p>תותר בריכת שחיה פרטית לשימוש פרטי בלבד ולא יעשה בה שימוש מסחרי כלשהו.</p> <p>מבני המגורים יוכלו להיות במבנים נפרדים.</p> <p>בנוסף, יותרו הקמת 4 יח"א כפרי.</p> <p>בנוסף לשימוש מגורים יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח) לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות בסעיף 1.9 (הגדרות).</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. הקמתן של 4 יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: הכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסות למבני המגורים, פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש.</p> <p>כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p> <p>יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>2. מכוונות ומתקני אריזה וקירור המותקנים היום ואשר יותקנו בעתיד במבני עזר, חייבים להתקנם ולהפעילם כך שלא יהווה מפגע רעש לשכנים בעת הפעלתם.</p> <p>3. לא תותר הקמתם של בתי צמיחה מסחריים (חממות) ולא יותר גידול בעלי חיים באופן מסחרי.</p>
ב	<p><b>ביוב וניקוז</b></p> <p>בשלב הבקשות למתן היתרי בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור תחום כנרת.</p>
ג	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>הוראות להקמת שמושי שמ"ח ושת"ח (פל"ח):</p> <p>חניה ותחבורה: דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות, באישור מהנדס הוועדה.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות להקמת שמושי שמ"ח ושת"ח (פל"ח):</p> <p>הנחיות בינוי לפעילות פל"ח:</p> <p>ניתן יהא לאפשר שמושים לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות אלה לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו וזה ע"ח השטחים המותרים עפ"י מסמך המדיניות של הוועדה המחוזית (140 מ'ר). מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית. תנאי להיתר לעסק כנ"ל - הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה</p>

4.1

## מגורים בישוב כפרי

מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות; מהנדס הוועדה המקומית ישקול בצורך הגשת תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי וחוו"ד יועץ תחבורה.

ה

## סביבה ונוף

הוראות להקמת שמושי שמ"ח ושת"ח (פל"ח):  
 הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה: א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים. ב. \* לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באשור משרד איכ"ס, משרד הבריאות ורשות הכבאות. ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת אך ורק לאחסנה גלויה או פתוחה. ד. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם. ה. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשמוש חוזר וכד'. ו. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ"ר. ז. מס' העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא. ח. איכות האוויר - ככל שפעילות פל"ח שלדעת הוועדה המקומית חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, תועבר הבקשה לחוו"ד המשרד להגנת הסביבה לצורך קביעת המצעים הנדרשים למניעת מטרדי אוויר, ריח, רעש וכד' כמשמעם בחוק למניעת מפגעים. ט. רעש - מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. י. להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים כפרי לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 עד-DBA 45 בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע. י. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה. יא. במידה ותתקיים סתירה בין השמוש החקלאי לשמושי הפל"ח תינתן עדיפות לשמוש החקלאי ביעוד החקלאי הסמוך.

ו

## עיצוב אדריכלי

הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי:  
 א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים. ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על ס"מ 60 X 40 ס"מ, או גודל אחר לשיקול דעת מהנדס הוועדה.

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b>                      הוראות להקמת שמושי שמ"ח ושת"ח (פל"ח):                      תנאים להיתר: א. מהנדס הוועדה יודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ויתן אפשרות לועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועד המקומי להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p>	ז
<p><b>תנאי להפעלה</b>                      שמוש במבני פל"ח:                      כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים א' תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.</p>	ח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי							
(4) 4	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	2	3	60	30	618.5			52.5 (1)	566	3625	1	מגורים בישוב כפרי
(4) 4				1			60	6.4	(5) 160					160	3625	1	מגורים בישוב כפרי
(4) 4				1			60	5.6	(7) 140					140	3625	1	מגורים בישוב כפרי
(4) 4				1			60	8	(8) 500					500	3625	1	מבני משק



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(4) 5	1	מגורים	מגורים ביישוב כפרי
(4) 5	1	אירוח כפרי	מגורים ביישוב כפרי
(4) 5	1	תעסוקה	מגורים ביישוב כפרי
(4) 5	1	מבני משק	מגורים ביישוב כפרי

**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**

### הערה ברמת הטבלה:

- (א) שימושים מקבוצה 2 ימוקמו בתוך הייעוד 'מגורים ביישוב כפרי'. שימושים מקבוצה 1 יותרו בשטח המגורים ביישוב כפרי, בכפוף למפורט בסעיף 4.1.
- (ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.
- (ג) בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתה של חניית רכב מקורה בקו בנין צדדי 0 מ, בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו היא עומדת.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות כוללים 12.5 מ"ר לממ"ד, 35 מ"ר לחניה מקורה, 5 מ"ר למחסן.
- (2) כולל יחיד קטנה תהיה בהיקף של עד 55 מ"ר וצמודה לבית בעל הנחלה.
- (3) 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג משופע.
- (4) או לפי תשריט.
- (5) לשימושי פלייחי מקבוצה מס' 3.
- (6) 4 יח"א לפי תקן פיזי של משרד התיירות.
- (7) לשימושי פלייחי מקבוצה מס' 2.
- (8) לשימושי פלייחי מקבוצה מס' 1.





**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
- ב. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי, בתחום הנחלה.
- ג. לא ינתנו היתרי בנייה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם - לפי שקול דעת מהנדס הוועדה המקומית: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים, רשות ניקוז ירדן דרומי, בנושא סילוק השפכים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי-חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
- ד. בדיקת תשתיות:
1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פל"ח) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשמוש המבוקש במבנה.
  2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.
  3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.
  4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.
- ה. תנאי למתן היתר לפל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו, בידי הוועדה המקומית שקול דעת להתרת שמושים לפל"ח בשונה מהוראות תכנית זו ובתנאי שאין בהם כדי להוות מטרד.
- ו. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצה 2 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
  - ז. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו-ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
  - ח. תנאי למתן היתרי בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניו רמת סיכונים סייסמיים בתחום התכנית.
  - ט. תנאי למתן היתר בניה שכדי לממשו יש צורך בעקירה או העתקה של עצים בוגרים יהיה אשור פקיד היערות.
  - י. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.
  - כ. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

**6.2**

**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 שייח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
- לא יותקנו חוטי טלפון/טלכ 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 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.



<p align="center"><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.          ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>	
<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></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.          ב. תחנות השנאה:          1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.          2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.          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.          ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל          לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:          מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו          קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'          קו חשמל מתח נמוך - ? תיל מבודד 2.0 מ'          קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'          קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'          קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'          קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'          כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'          כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'          כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל          ארון רשת 1 מ'          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 חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.          להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.          לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.          על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.          (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)</p>	



<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<b>6.5</b>
היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413	
<b>פסולת בניין</b>	<b>6.6</b>
היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. תכנית זו אינה כוללת חומרי חפירה/מילוי בהיקף של מעל 100,000 קוב.	
<b>חניה</b>	<b>6.7</b>
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.8</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.9</b>
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר (למבני ציבורי) לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.10</b>
<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 בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית, עפ"י תכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת- רשות המים, והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.11</b>
מי הנגר מתחום המגרש יועברו לשטחים פתוחים לצורך השהייה החדרה והעשרת מי תהום.	
<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.12</b>
לעת הגשת בקשה להיתר בניה, יסומנו כל העצים בוגרים בתשריט יסומנו בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" או "עץ/קבוצת עצים לשימור" תוך סיווג לפי גודל וסוג. העצים הבוגרים הקיימים יישמרו ככל הניתן במקום ושולבו בתכנון.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<b>6.12</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח ל"העתקה", יועתק ויינטע מחדש במיקום מתאים, בתחום התכנית. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ופיקוח אגרונום, או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל נסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים. השמירה, ההעתקה, והנטיעה של העצים יהיו באחריות ועל חשבון המבקש.</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>
<b>6.13</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע תכנית זו : 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9