

הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0582999

שינוי הוראות בניה מגרש מס' 275, אלומות

צפון

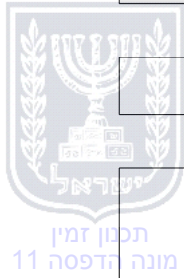
מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הגדלת אחוזי בניה מ 32.5% ל 42.7%
הגדלת תכסית מ-160 מ"ר ל 187.0 מ"ר
תוספת קומה .

שינוי קו בניין מצד צידי מ 2.00 מ ל 1.24 מ
שינוי קו בניין מצד צידי מ 5.00 מ ל 0.00 מ
שינוי קו בניין מצד קדמי מ 5.00 מ ל 3.90 מ
שינוי מההוראות הבניה לפי סעיף 62א(א)5



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	ומספר התכנית	

מספר התכנית 214-0582999

0.491 דונם

שטח התכנית 1.2

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 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

קואורדינאטה X

251675

קואורדינאטה Y

735000

1.5.2 תיאור מקום

ישוב : אלומות רחוב הליבנה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות : אלומות

נפה

כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אלומות			

שכונה

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15637	מוסדר	חלק		96

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 14758	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14758 ממשיכות לחול.	5643	2101	22/03/2007



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				באסם רדא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		באסם רדא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	27/05/2018	באסם רדא	27/05/2018	מסמך מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/05/2018	באסם רדא	30/05/2018	נספח רקע	לא

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	שמואל בוגוסלבסקי			אלמות	(1)				shmuelbogo@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: קיבוץ אלומות ת.ד. 849, כתובת: מושב אלמות.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		02-5456054	02-5456054	ilanitm@hand.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע הכלולה בתכנית בבעלות המדינה

(1) כתובת: ר.מ.י. נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות ובניין	עורך ראשי	באסם רדא	40072/54999		מסעדה	(1)	1	04-6982926	04-6982926	basemrada250577@gmail.com

(1) כתובת: כפר מסעדה רמת הגולן ת.ד. 980.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

"הסדרה של הוראות בניה לצורך ליגליזציה של בית מגורים קיים"

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הגדלת זכויות בניה עפ"י סעיף 62א(א)(17).

2.2.2 שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4).

2.2.3 שינוי במספר הקומות.

2.2.4 הגדלת תכסית עפ"י סעיף 62א(א)(9)

2.2.5 שינוי בהוראות הבניה לפי סעיף 62א(א)5

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א מיוחד קיבוץ קיים	491	100
סה"כ	491	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	491.01	100

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	491.01	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. השימוש העיקרי הוא למגורים. כן יותר שימוש משני למטרות פעילות מקצועית בתחומי המקצועות החופשיים, ובלבד שהיקף פעילות זאת ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים, ולא ישפיעו על איכות הסביבה (רעש, זיהום, הפרעה לתנועה ממונעת, וכן עומס חניה). סה"כ השטח המותר לפעילות מקצועית לא יעלה על 60 מ"ר. שטח זה הנו חלק משטח הבניה העיקרי המותר לפי טבלת הזכויות ולא כ תוספת. מותר להקים בתחום המגרשים - בית מגורים הכולל יחידת דיור אחת, חניה, גדרות, מתקני חצר ומחסן שיבנה כחלק מבית המגורים או כחלק בלתי נפרד מהחניה. ב-ניתן לבנות על מגרש בית מגורים הכולל יחידת דיור אחת. בית המגורים באזור זה יהיה בן קומה אחת או שתיים תותר בניית קומת מרתף. הבנייה תעשה באמצעות הרחבת בית מגורים קיים או הריסה ובנייה מחדש. ג. במקרה של הריסת בנין קיים ובנייתו מחדש הבנייה החדשה תעשה בתחום קווי הבניין המפורטים עפ"י תכנית ג/14758. ד. תותר הרחבת דירת מגורים בקו אפס 0 עם יחידת דיור צמודה בתנאי הסכמת השכן ובתנאי שתכנון שתי היחידות יעשה ע"י מתכנן אחד וכמכלול תכנוני אחד. ה. הריסת יחידת דיור אחת בבית מגורים משותף תעשה תחת פיקוח מהנדס בניין מורשה ולאחר שנעשו כל הפעולות הנדרשות למניעת נזק לבית המגורים הקיים.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מבואות וחדרי מדרגות (מ"ר)	אחסנה (מ"ר)	מקלט. מרחב מוגן (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% 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				מעל הכניסה הקובעת					
												עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
			(3)	(3)	(3)	(3)		2	(2) 7.5	1	(1) 38	41.32	168.68	491	1	מגורים א'	מגורים א'

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:

תותר קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המותרים במקרים בהם הדבר מתאפשר מבחינת תנאי הקרקע ובתנאי שישמר חתך של שתי קומות בכל חתך מחתכי הבית.

גובה מרבי בכל חתך אנכי ימדד מפני קרקע טבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים ועד רכס גג המבנה או מעקה הגג.

תותר העברת אחוזים מקומת כניסה אל מתחת וקומת כניסה, באישור ועדה מקומית, במקומות בהם הדבר מתאפשר מבחינת תנאי הקרקע בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח תוספת.

(2) למעט חלק הבניין שמעל מרתף, שמותר שיהיה בן שתי קומות ובגובה 7.5 מ' ..

(3) ע"פ המסומן בתשריט

לא תותר חריגה בקווי הבניין פרט לחניה מקורה ופרגולות גנניות (קרי-מבנים לתמיכת צמחיה מטפסים)

עפ"התכנית המאושרת ג/14758.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. תכנון ופיתוח מגרש :

לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקני"מ 1:100 שתערך על פי הוראות הנספח

הנופי המצורף לתכנית ג/14758 ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. בתכנית יסומנו מפלסים סופיים של פיתוח החצר,

קירות תומכים ותחומים, אזורי חניה, משטחי חוף, שבילים, פתרונות ניקוז ותשתיות כגון: חשמל, טלפון,

מים, ביוב ותקשורת, מקום מתקני אשפה ומתקני גז. יינתן מפרט גדרות הכולל חומר, צבע ועיצוב.

2. חומרים :

א. גמר חזיתות המבנים יהיו בטיח, בטון חשוף, אבן, עץ, זכוכית או כל גמר איכותי אחר שיאושר ע"י

מהנדס הוועדה המקומית וועד קיבוץ אלומות. לא יותר השימוש בפח גמר תעשייתי, אסבסט, ניילון,

פי,וי,סי וכד'.

ב. כל הגדרות וקירות התמך יהיו בחיפוי אבן או טיח.

3. שילוט :

כל יחידות המגורים ידאגו לשילוט מואר לזיהוי הכתובת.

4. צנרת :

א. כל צנרת בבניין (כגון: צינורות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טליוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.

ב. תיאסר התקנת צינורות על גבי קירות חיצוניים.

5. אופן קביעת מפלס 0.00 של הבניין על מבטים פתוחים לנוף :

מפלס קומת הקרקע של בנין יעלה על +/- 0.5 מ' ממפלס קרקע טבעית במרכז החתך העובר לאורך המגרש אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי לביצוע שתוכן לאתר כולו, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

תכנית הבינוי תהווה תנאי לשווק מגרשים באתר זה והיא תכלול סימון מפלס 0.00 של כל בית במטרה לשמור על מבטים לנוף ומניעת הסתרתו מבית לבית.

6. גגות :

קרוי בניינים יעשה בגגות שטוחים או גגות רעפים המשולבים בגגות שטוחים.

שיפוע גג הרעפים לא יקטן מ-35% ולא יעלה על 75%. לא יותרו גגות רעפים חלקיים

או מקריים, או קישוטי רעפים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת.

גגות שטוחים ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטום ויטופלו כחזית חמישית במקרים בהם

6.1

בינוי ו/או פיתוח

הם נצפים ממבנים אחרים.

7. עליות גג :

מותרת התקנת עליית גג בחלל הרעפים . עליית גג תחשב כקומה לפי הוראות חוק התכנון והבניה.

לא תותר בנית חלונות בולטים ממישור הגג ("קוקיות"). יותרו חלונות בקירות גמלון ובמישור הגג בלבד ("סקיי-לייט").

8. אשפה :

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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

6.2

עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.3

חניה

במגורים א' -קיבוץ קיים : החניה תהיה בשטח מגרש או בחניות ציבוריות המיועדות למטרה זו.

6.4

חלוקה ו/או רישום

חלוקה :

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143 , תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום .

רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.5

פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.6

שרותי כבאות

קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.7

תשתיות

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, וביצוע בפועל של פתרונות קצה לביוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

על אף זאת, הוועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה בתחום אזור המגורים שיועד למגורים א' בתכנית ג/10151 עד למספר מקסימלי של 30 יח"ד בתנאי שתהיה מלאה להוראות ותשריט תכנית זו.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי שחמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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 מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 250 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גולים יותר, יש לפנות

6.7

תשתיות

לחברת החשמל לקבלת

מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ-1 מ' מכבלים ממתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבע לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.8

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

6.9

הריסות ופינויים

הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח מתכנית זו לא יאוחר

משישה חודשים מיום

תחילת תקפה של התכנית.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

