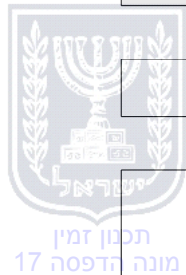


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 214-0582999

שינוי הוראות בניה מגרש מס' 275, אלומות



מחוז  
מרחב תכנון מקומי עמק הירדן  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת  
צפון

**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 62(א)5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

שינוי הוראות בניה מגרש מס' 275, אלומות

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

214-0582999

1.2 שטח התכנית

0.491 דונם

1.4 סיווג התכנית

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 : אלמות

נפה כנרת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אלמות			

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			באסם רדא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		באסם רדא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך מנחה	15/10/2018	באסם רדא	15/10/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח רקע	30/05/2018	באסם רדא	30/05/2018	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	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	40072/549 99		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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	491.01	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>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. במקרה של הריסת בנין קיים ובנייתו מחדש הבנייה החדשה תעשה לפי ההנחיות בטבלה 5 הערה מס" (3).            ג. 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.            ד. הריסת יחידת דיור אחת בבית מגורים משותף תעשה תחת פיקוח מהנדס בניין מורשה ולאחר שנעשו כל הפעולות הנדרשות למניעת נזק לבית המגורים הקיים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. ניתן לבנות על מגרש בית מגורים הכולל יחידת דיור אחת. בית המגורים באזור זה יהיה בן קומה אחת או שתיים עד גובה של 7.5 מ' בכל חלקי המגרש. הבנייה תעשה באמצעות הרחבת בית מגורים קיים או הריסה ובנייה מחדש.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)	(מ"ר)	(מ"ר)	(מ"ר)		
				מעל הכניסה הקובעת					מנחת לכניסה הקובעת	מנחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי					אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות													
מגורים א'	מגורים א'	1	491	168.68	41.32	(1) 38	1	(2) 7.5	2	2								

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 קומות מרתף מתחת למפלס הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המותרים במקרים בהם הדבר מתאפשר מבחינת תנאי הקרקע ובתנאי שישימר 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 מתייחס ל% מתא שטח תוספת.

(2) בניית שתי קומות בכל חלקי המגרש ניתן שיהיה בעל חתך של 2 קומות עד גובה 7.5 מ'.

(3) עפ"י המסומן בתשריט, בעת הריסת הבניין ובניה מחדש יהיו קווי הבניין כלהלן: קדמי-5מטר, אחורי 2 מטר, צידי שמאלי 2 מטר וצידי ימני 6 מטר. לא תותר חריגה בקווי הבניין פרט לחניה מקורה ופרגולות גנניות (קרי-מבנים לתמיכה צמחיה מטפסים)..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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

<p align="center"><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p align="center"><b>6.1</b></p>
<p>הם נצפים ממבנים אחרים.</p> <p>7. עליות גג:</p> <p>מותרת התקנת עליית גג בחלל הרעפים . עליית גג תחשב כקומה לפי הוראות חוק התכנון והבניה.</p> <p>לא תותר בנית חלונות בולטים ממישור הגג ("קוקיות"). יותרו חלונות בקירות גמלון ובמישור הגג</p> <p>בלבד ("סקיי-לייט").</p> <p>8. אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר</p> <p>שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות</p> <p>היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p>	
<p align="center"><b>6.2 עתיקות</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	
<p align="center"><b>6.3 חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>במגורים א' -קיבוץ קיים : החניה תהיה בשטח מגרש או בחניות ציבוריות המיועדות למטרה זו.</p>	
<p align="center"><b>6.4 פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>6.5 שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>6.6 תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>1. מיס:</p> <p>אספקת מיס תהיה מרשת המיס המקומית . החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית .</p> <p>2. ניקוז:</p>	

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 אי

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 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .	

<b>6.8 הריסות ופינויים</b>	<b>6.8</b>
מתן היתר בניה מותנה בביצוע הריסת מה שמסומן להריסה בתכנית זו לפני מתן ההיתר. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח מתכנית זו לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
------------------------	----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17