

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0879429

הסדרת בינוי קיים, נחלה 93 במושב עלמה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005081304/310>

דברי הסבר לתכנית

הנכס שבנדון קבל היתר בנייה בשנת 1989 הקיף הבנייה הקיימת על פי היתר מלבד ממד שנבנה ללא היתר לא בוצעה שום פעילות אכיפה נגד בעל זכות בקרקע התכנית באה להסדיר בנייה קיים ע"י שינוי קווי בניין בהתאם למצב קיים בפועל, וכן קביעת קווי בניין בייעוד קרקע חקלאי מיוחד עפ"י סעיף 62 א(א) לחוק תכנון ובנייה ייעודי הקרקע בהתאם לתכנית תקפה ג/4894. הצרחת שטחים בין שני ייעודי קרקע ללא שינוי סה"כ שטח כל ייעוד עפ"י סעיף 62 א(א)1 קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין עפ"י סעיף 62 א(א)7 קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: הסדרת בינוי קיים, נחלה 93 במושב עלמה

מספר התכנית: 209-0879429

1.2 שטח התכנית 2,010.550 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) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

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

מרום הגליל

קואורדינאטה X

247175

קואורדינאטה Y

772675

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרום מזרח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: עלמה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עלמה			

שכונה שכונה דרום מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14311	מוסדר	חלק		5

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/ 4894	93

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/2002		746	5137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12564. הוראות תכנית ג/ 12564 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12564
11/02/2014		37650	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19750. הוראות תכנית ג/ 19750 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19750
13/12/2017		2258	7640	כפופה לייעוד קרקע חקלאי	כפיפות	ג/ 21904
15/08/1991		3393	3912	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4894 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 4894
30/06/1999			4776	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מה/ מק/ 4894 /1. הוראות תכנית מה/ מק/ 4894 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מה/ מק/ 4894 /1

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חבצלת שרון ענבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חבצלת שרון ענבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 26 14/07/2020	חבצלת שרון ענבר	14/07/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
	אחר	ועד הישוב אגודה שיתופית חקלאית -עלמה (1)		0022000	עלמה			050-4210050		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ד.ג מרום הגליל משק 93 מיקוד 13820.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, אפרים חלפלה			עלמה	(1)				
בעל זיכיון	בעל זיכיון, רחל חלפלה			עלמה	עלמה				

(1) כתובת : עלמה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חבצלת שרון ענבר		חבצלת שרון ענבר	צפת	ירושלים		046252228		zahavinbar@gmail.com
	מודד	נבהאן חטיב	1142	1142	מג'אר	(1)				

(1) כתובת : מג'אר.

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
בריכת שחיה	בהתאם לקובץ התקנות 6701 מיום 7/8/2008 תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי (צימרים) בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכוניהם מעת לעת

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**

הצרכת שטחים והסדרת בינוי קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין / קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א) 4.

הצרכת שטחים עפ"י סעיף 62א(א) 1

קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין עפ"י סעיף 62 א(א) 7

תוספת זכויות 12% שטחי שירות בייעוד המגורים בהתאם להחלטת המליאה הועדה

קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים עפ"י סעיף 62 א(א) 19.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	93A
קרקע חקלאית	93B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים בישוב כפרי	93A
להריסה	קרקע חקלאית	93B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	834.87	41.52
קרקע חקלאית	1,175.68	58.48
סה"כ	2,010.55	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	834.88	41.52
קרקע חקלאית	1,175.67	58.48
סה"כ	2,010.55	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	אזור זה נועד למבנית מגורים בלבד . מותר יהיה לכלול בו מבני עזר כגון מחסן לציוד ומוסך פרטיים . בנוסף יותרו שימושים בהתאם לתכנית ג/12564.
4.1.2	הוראות
א	בינוי הוראות הבנייה יהיו בהתאם לקבוע בתכנית ג/12564
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	שטח זה מיועד להקמת מבנים משקיים לבעלי חיים ולגידולים מוגנים , הקמת מבנים לאחסון לצרכי המשק , בנוסף יחולו שימושים בהתאם לקבוע בתכנית ג/19750 ותכנית ג/21904.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח עבור שימושים מתכנית ג/19750 ותכנית ג/21904 הוראות הבניה יהיו בהתאם לקבוע בתכניות אלה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי				
6	0	(5) 4	(5) 4	(4) 2	7.5	(3) 2	72	(2) 12	(1) 60	834.87	93A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(8) 3	(8) 4	(8) 4	(8) 4	(7)	(7)		(6) 40		(6) 40	1175.68	93B	מבני משק	קרקע חקלאית

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

הוראות טבלה 5:

- כל בינוי קיים ערב הגשת תכנית יאושר כפי שהוא וכל בינוי חדש יעמוד בקווי הבניין הקבועים בטבלת הזכויות .
- מדידת גובה המבנה תיעשה מפני הקרקע הטבעית או החפורה , הנמוכה מבניהן , מן הנקודה הנמוכה ביותר במבנה .
- ותאפשר בניה בקו אפס בין שני ייעודי הקרקע (מגורים ומבני משק בקו בנין אפס)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח כל יח"ד יהיה 30% משטח המגרש.
- (2) שטחי שירות למגורים בהתאם להחלטת מליאת הוועדה המקומית.
- (3) יח"א יהיו בהתאם לתוכנית ג/12564 ובהתאם להוראותיה.
- (4) כולל קומת עמודים.
- (5) או עפ"י תשריט מצב מוצע.
- (6) ובכפוף לתכנית ג/21904.
- (7) בכפוף לתכנית ג/21904.
- (8) או עפ"י תכנית ג/21904.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>ניהול מי נגר</p>	
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העלי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים - חל איסור לחדירת מי נגר עילי על תוך הלול ומגע עם זבל שבתוכו. מניעת חדירה מי הנגר תעשה ע"י הגבהת הלול או ע"י בנייה סוללת עפר או ע"י חפירת במעלה הלול כדי להבטיח את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי. -הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל חוץ למתחם הלולים באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעית. לחילופין ניתן להאריך את הגג ב 1 מטר לפחות אל מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע לתעלות והכל בהתאם ובכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית. - מי הנגר העילי הנקי בתחום התוכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p>		
<p>6.2</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	
<p>ביוב : כל בניין בשטח התכנית יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית. מים : מים יסופקו ע"י קוים תת קרקעיים של מקורות, אספקת המים תהיה מרשות המים המקומית החיבור יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. ניקוז : הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת התוכנית המפורטת או בקשה לבניין או סלילת דרך.</p>		
<p>6.3</p>	<p>פסולת בניין</p>	
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בנייה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום פחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר החייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>		






תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

	<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p>א-תנאי למתן היתר בנייה להקמת יחידות אירוח כפרי הינו קבלת אישור משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות בדבר הקרבה בין יח"א למבני משק קיימים בנחלות הסמוכות.</p> <p>ב-תנאי למתן היתרי בנייה ליחידות אירוח ככפרי הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>ג-לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות הנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירות -תנאי לקבלת היתר בנייה ליחידות אירוח ככפרי הבטחת הניקוז כל שטח בתחום המגרש באישור מהנדס הוועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה ליחידות אירוח ככפרי אישור תכנית בינוי לכל שטח המגרש שתכלול את כל המבנים הקיימים והמתוכננים לעתיד, אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית בעת מתן היתר בניה ליחידות אירוח ככפרי הראשונה שלגביה תוגש בקשה</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה ליחידות אירוח ככפרי יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגומרים המוסמכים לכך.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת כל הניקוז כל שטח בתחום המגרש באישור מהנדס הוועדה</p> <p>- תנאי למתן היתר בנייה ליחידות אירוח ככפרי יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג למפגע חזותי, לשביעת רצון מהנדס הוועדה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה ליחידות אירוח ככפרי קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם.</p> <p>תנאי להוצאת היתר בנייה ליחידות אירוח ככפרי אשר לא עומדות בתנאיה של תכנית זו יהיה הגשת ואישור תכנית מפורטת כחוק.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p align="center">מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א.על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>	<p align="center">6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p align="center">הריסות ופינויים</p> <p>א-מבנה / גדר מסומן בסימון להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה, תנאי למתן היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התוכנית</p> <p>ב- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח התוכנית אשר בו מצוין מבנה / גדר להריסה יהיה הריסת ג- היתר בנייה יינתן על ידי הוועדה לאחר ביצוע הריסה בפועל של הבניינים / גדר המסומנים בתשריט להריסה</p> <p>ד- הוועדה המקומית תפעל להריסה המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוכנית זו.</p>	<p align="center">6.6</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24