

הוראות התכנית

תכנית מס' 214-1169010

שינוי זכויות בניה. חלקה 38 בגוש 15637 - אלומות

צפון

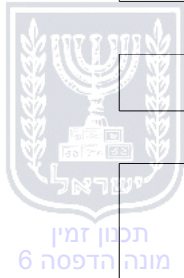
מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005274180/310>

דברי הסבר לתכנית

המגרש ממוקם בשכונה הצפונית בקיבוץ אלומות.
התכנית תואמת את תכנית ג/14758 לענין יעודי הקרקע, משנה קווי בנין, מוסיפה אחוזי בניה ומגדילה תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית		

מספר התכנית 214-1169010

1.2 שטח התכנית 0.501 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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

251527

קואורדינאטה Y

734925

1.5.2 תיאור מקום

מגרש השוכן בשכונה הצפונית בקיבוץ אלומות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות:

נפה

כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונה צפונית, קיבוץ אלומות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15637	מוסדר	חלק	38	

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
14758 ג/	301

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 14758	שינוי	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות של תכנית ג/14758 בתחום תכנית זו בלבד, וכפופה לנספחים הרלוונטים.	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				אורית שוורץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורית שוורץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100		23/08/2023	אורית שוורץ	12: 13 07/11/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		13/01/2023	אורית שוורץ	13: 36 23/08/2023		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	גלעד אלינגולד (1)			אלמות					tamarboo@gmail.com
	פרטי	תמר בוץ אלינגולד (1)			אלמות					tamarboo@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ אלומות.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורית שוורץ		אורית שוורץ תכנון ומדידות	שדמות דבורה	שדמות דבורה	55			os.landplan@gmail.com
	מודד	גנאים עלאא	1022		סחינין	(1)				alaagh479@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 6077.

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

שינוי זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין

הגדלת תכסית

שינוי גובה הבניה



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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		100
סימון בתשריט		יעוד
בלוק עץ/עצים לכריתה		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' קיבוץ קיים	501	100
סה"כ	501	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	501.02	100
סה"כ	501.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
השימוש העיקרי הוא למגורים. כן יותר שימוש משני למטרות פעילות מקצועית בתחומי המקצועות החופשיים, ובלבד שהיקף פעילות זאת ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים, ולא ישפיעו על איכות הסביבה (רעש, זיהום, הפרעה לתנועה ממונעת וכן עומס חניה).	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
מחסן יכול שייבנה כחלק מבית המגורים או כחלק בלתי נפרד מהחניה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי		שרות									
מגורים א'	מגורים	100	501	190 (1)	20	210	34 (2)	1	7.5 (3)	2 (4)	(5)	(5)	(5)	(5)

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:

תותר העברת אחוזים מקומת כניסה את מתחת לקומת כניסה באישור הוועדה המוקמית במקומות בהם הדבר מתאפשר מבחינת תנאי הקרקע בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד 60 מ"ר משטח הבניה העיקרי מותר לפעילות מקצועית.

(2) 170 מ"ר.

(3) למבנה עם גג שטוח. במבנה עם גג משופע, גובה מקסימלי לרום הגג יהיה 8.5 מ'. גובה מירבי בכל חתך אנכי ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה בנקודה הנמוכה מבין השתיים ועד רכס גג המבנה או מעקה הגג.

(4) שטח בנוי מעל מפלס כניסה לא יעלה על 40 מ"ר.

(5) עפ"י המופיע על גבי התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

1. תכנון ופיתוח המגרש-
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.
2. חומרים-
א. גמר חזיתות המבנים יהיו טיח, בטון חשוף, אבן, עץ, זכוכית או כל גמר איכותי אחר שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית וועד קיבוץ אלומות. לא יותר שימוש בפח ללא גמר תעשייתי, אסבסט, ניילון, PVC וכדומה.
ב. כל הגדרות וקירות התמך יהיו בחיפוי אבן או טיח.
3. שילוט-
כל יחידות המגורים ידאגו לשילוט מואר לזיהוי הכתובת.
4. אופן קביעת מפלס 0.00 של הבנין ושמירה על מבטים פתוחים לנוף-
מפלס קומת הקרקע של בנין לא 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 הועדה המקומית.
5. גגות-
קירוי 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 הם נצפים ממבנים אחרים.
6. עליות גג-
מותרת התקנת עליית גג בחלל הרעפים. עליית גג תחשב או לא תחשב כקומה לפי הוראות חוק התכנון והבניה. לא תותר בניית חלונות בולטים ממישור הגג ("קוקיות"). יותרו חלונות בקירות גמלון ובמישור הגג בלבד ("סקיי-לייט").
7. חניה-
החניה תהיה בשטח מגרש או בחניות ציבוריות המיועדות למטרה זו. חניות מקורות יהיו משולבות בתוך הבנין או כחניה מקורה בקו בנין קדמי 1 מ' וצידי 0, גובה תחתית התקרה לא יעלה על 2.20 מ', ובכל מקרה ייחשב שטח חניה מקורה במסגרת שטחי הבניה כשטח שירות.
- תותר הקמת מבנה חניה נפרד על קו בנין צדדי 0, ובתנאי שהקיר המפריד יהיה ללא פתחים, וגג המבנה ינוקז לתחום המגרש המבקש.
- קירוי החניה יעשה בהתאם להוראות נספח הנוף של תכנית ג/14758 סעיף 2.1.6.
- חניות בלתי מקורות (כולל פרגולות פתוחות), שטחן יחושב בהתאם לחוק התו"ב.

6.2

עיצוב פיתוח ובינוי

- צנרת :
- א. כל צנרת בבניין (כגון : צינורות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.
- ב. תיאסר התקנת צינורות על גבי קירות חיצוניים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 7 שנים מיום אישורה.

