



## דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בקיבוץ אלומות, במגרש חלה תבע ג/14758 הקובעת זכויות והוראות לבניית בית פרטי. התכנית משנה את קו הבניין המערבי מ 6 מטר ל-4מטר וקובעת תוספת של 50 מ"ר לזכויות הבנייה הקיימת. התכנית קובעת הוראות לבנייה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

תוספת זכויות, קביעת הוראות במגרש 213 אלומות

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

מספר התכנית 214-1142033

**1.2 שטח התכנית** 0.524 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) (17), 62 א (א) (4), 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	251443
קואורדינאטה Y	734632

### 1.5.2 תיאור מקום

גוש 15638 חלקה 12 מגרש 213

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אלומות	אלמות

שכונה אלומות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15638	מוסדר	חלק	12	

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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**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	מחליפה תשריט והוראות וכפופה לנספחים הרלוונטים	5643	2101		22/03/2007



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בנושא קווי הבניין	13: 00 20/07/2023	ירון ברוך	05/02/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 09 03/10/2022	יצחק שפירא	03/10/2022	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	אברהם פלה (1)			אלמות	אלומות		054-7959444		Avifela@gmail.com
	פרטי	אורטל פלה (1)			אלמות	אלומות		054-7959444		Avifela@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 65.

**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
אדריכל	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים בע"מ	הזורעים	הזורעים		04-6733403	077-5558464	Liad.arc1@gmail.com
אדריכל	יועץ	ירון ברוך	24264		הוד השרון	בן צבי יצחק	10	054-2158851		artintec@gmail.com
	מודד	וליד מסאלחה	1035		דבוריה	דבוריה (1)		052-3553179	04-6702471	wmasalha@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 141.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 זכויות וקביעת הוראות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת תכסית - לפי סעיף 62א(א)9
2. הסדרת קווי בניין - לפי סעיף 62א(א)4
3. הגדלת השטח המותר לבניה לפי 62א(א)17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	213



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א קיבוץ קיים	524	100
סה"כ	524	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	524.07	100
סה"כ	524.07	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>השימוש העיקרי הוא למגורים.</p> <p>כן יותר שימוש משני לפעילות מקצועית בתחומי המקצועות החופשיים, ובלבד שהיקף פעילות זאת ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבתי המגורים, ולא ישפיעו על איכות הסביבה (רעש, זיהום, הפרעה לתנועה ממונעת, וכן עומס חניה). סה"כ השטח לפעילות מקצועית לא יעלה על 60 מ"ר. שטח זה הנו חלק משטח הבנייה העיקרי המותר לפי טבלת הזכויות ולא כתוספת. מותר להקים בתחום המגרשים - בית מגורים הכולל יחידת דיור אחת, חנייה, גדרות, מתקני חצר ומחסן שייבנה כחלק מבית המגורים או כחלק בלתי נפרד מהחנייה.</p>
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
4	2	2	4		2	7.5 (2)	1	175 (1)	210			20	190	524	213	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- גובה מרבי בכל חתך אנכי ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה בנקודה הנמוכה מבין השתיים ועד רכס גג המבנה או מעקה הגג.
- תותר העברת אחוזים מקומת כניסה אל מתחת לקומת הכניסה, באישור הועדה המקומית, במקומות בהם הדבר מתאפשר מבחינת תנאי הקרקע בלבד.
- תותר העברת זכויות מעיקרי לשירות ושסך הזכויות לא ישתנו
- הבריכה תגודר ע"י גדר קשיחה בגובה 1.20 מ' לפחות ושער הניתן לנעילה ו/או בסגירה נגללת עמידה לפי תקן.

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

- (1) מדובר על מ"ר ולא אחוזים.
- (2) גובה מרבי בכל חתך אנכי ומדד מפני קרקע טבעית או חפורה בנקודה הנמוכה מבין השתיים ועד רכס גג המבנה או מעקה הגג..



**6. הוראות נוספות****6.1****אדריכלות**

תכנון פיתוח 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. בתכנית יסומנו מפלסים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים ותוחמים, אזורי חניה, משטחי חוץ, שבילים, פתרונות ניקוז ותשתיות כגון: חשמל, טלפון, מים, ביוב ותקשורת, מקום מתקני אשפה ומתקני גז. יינתן מפרט גדרות הכולל חומר, צבע ועיצוב.

**6.2****אדריכלות**

אופן קביעת מפלס 0.00 של הבניין 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 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.

**6.3****אדריכלות**

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 ללא גמר תעשייתי, אסבסט, ניילון, פי.וי.סי. וכד'.

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

ג. שילוט - כל יחידות המגורים ידאגו לשילוט מואר לזיהוי הכתובת.

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

ה. אחסון חומרי בניה יהיה רק בתוך השטחים המיועדים לבניה.

ו. סילוק פסולת בנין תיעשה באחריות הקבלן המבצע לאתרים מאושרים.

ז. פגיעה בשטחים ציבוריים (כבישים, מדרכות וכו') ובשטחים פרטיים תתוקן ע"י הגורם הפוגע.

ח. לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקני"מ 1:100 שתערך על פי הוראות הנספח הנופי מתכנית ג/14758. בתכנית יסומנו מפלסים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים ותוחמים, אזורי חניה, משטחי חוץ, שבילים, פתרונות ניקוז ותשתיות כגון: חשמל, טלפון, מים, ביוב ותקשורת, מקום מתקני אשפה ומתקני גז. יינתן מפרט גדרות הכולל חומר, צבע ועיצוב.

ט. 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 הוועדה המקומית.

**6.4****בינוי ו/או פיתוח**

קווי בניין ומרווחים בין בניינים -  
לא תותר חריגה מעבר לקו הבניין המצויין בהוראות התכנית, פרט לחניה מקורה וכמו כן, יותרו פרגולות גנניות (קרי- מבנים לתמיכת צמחים מטפסים) בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



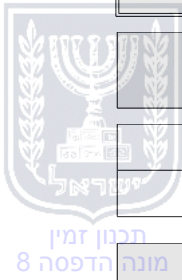
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

6.5	בינוי ו/או פיתוח
	<p>תנאים לבניית מגורים א'- קיבוץ קיים - א. ניתן לבנות על מגרש בית מגורים הכולל יחידת דיור אחת ששטחה הכולל לא יעלה על 210 מ"ר. בית המגורים באזור זה יהיה בן קומה אחת או שתיים ובתנאי ששטח הקומה השנייה לא יעלה על 40 מ"ר. לא תותר באזור זה בניית קומת מרתף. הבנייה תעשה באמצעות הרחבת בית מגורים קיים או הריסה ובנייה מחדש. ב. תוספת הבנייה ייבנו בתחום קווי הבניין המפורטים בתשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. ג. תותר הרחבת דירת מגורים בקו בניין אפס עם יחידת דיור צמודה בתנאי הסכמת שכן ובתנאי שתכנון שתי היחידות יעשה ע"י מתכנן אחד וכמכלול תכנוני אחד.</p>
6.6	דרכים וחניות
	<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. במגורים א'- קיבוץ קיים: החניה תהיה בשטח מגרש או בחניות ציבוריות המיועדות למטרה זאת. חניות מקורות יהיו משולבות בתוך הבניין או כחניה מקורה בקו קדמי 1 מ' וצידי אפס, גובה תחתית התקרה לא יעלה על 2.20 מ', ובכל מקרה ייחשב שטח חניה מקורה במסגרת שטחי הבניה כשטח שרות. תותר הקמת מבנה חניה נפרד על קו בניין צידדי אפס, ובתנאי שהקיר המפריד יהיה ללא פתחים וגג המבנה ינוקז לתחום המגרש המבקש. קרוי החניה יעשה עפ"י בהתאם להוראות נספח הנוף של תכנית ג/14758 חניות בלתי מקורות (כולל פרגולות פתוחות), שטחן יחושב בהתאם לחוק התכנון והבניה</p>
6.7	חשמל
	<p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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') 25 מ'. הערה- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים 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 מתח 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 יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל</p>
6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, וביצוע בפועל של פתרונות קצה</p>

<p><b>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>לביוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה- סידור סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר</p>	
<p><b>6.9 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט וממד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית</p>	
<p><b>6.10 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה</p>	
<p><b>6.11 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תנאים לביצוע התכנית - תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך</p>	
<p><b>6.12 גגות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>קררי 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 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)</p>	



**7. ביצוע התכנית**

<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>		
<p><b>מספר שלב</b></p>	<p><b>תאור שלב</b></p>	<p><b>התנייה</b></p>
<p>1</p>	<p>לא רלבנטי</p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>		
<p>מיידי עם אישורה</p>		