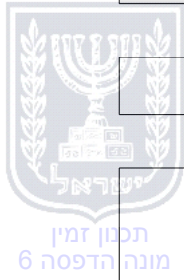


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0563072

מגרש 12 כפר חיטים-תוספת זכויות בנייה



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל התחתון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית נועדה להסדיר מצב קיים בשטח.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 12 כפר חיטים-תוספת זכויות בנייה

ומספר התכנית

206-0563072

מספר התכנית

0.724 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

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 5

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	הגליל התחתון
קואורדינאטה X	247390
קואורדינאטה Y	745075

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: כפר חטים

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר חטים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15342	מוסדר	חלק	164	

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 6



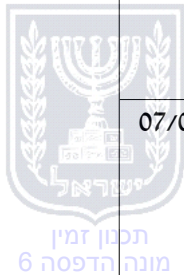
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/06/1984	2612	3060	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4479 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4479
01/08/2004	3547	5318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13618. הוראות תכנית ג/ 13618 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13618
30/03/1997	2836	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8718 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8718
22/07/2001		5005	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גת/ מק/ 1/8718 ממשיכות לחול.	שינוי	גת/ מק/ 1 /8718



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאיר הרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יאיר הרמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	07/05/2018	יאיר הרמן	07/05/2018		1: 200	מחייב	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	17/05/2018	יאיר הרמן	17/05/2018		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	עופר אלישע			כפר חטים	כפר חיטים				oferelisha@ yahoo.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עופר אלישע			כפר חטים	כפר חיטים				oferelisha@yaho.c om

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		עופר אלישע			כפר חטים	כפר חיטים				oferelisha@yaho.c om
חוכר		ענבל אלישע			כפר חטים	כפר חיטים				oferelisha@yaho.c om

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	יאיר הרמן	40181		כפר תבור	המייסדים				herman.arc@ gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מוחמד שאבען	670		טורעאן	טורעאן				shaeban@barak.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

זכויות בנייה, שינוי הוראות והסדרת קווי בניין בהתאם לבניה קיימת במגרש 12 כפר חיטים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת לשטח עקרי, שינוי קווי בניין.
2. שינוי בהוראות התכנית בהתאם לתכנית בינוי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	164	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים א'	164

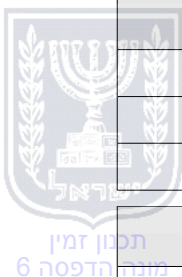
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	724	100
סה"כ	724	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	723.44	100
סה"כ	723.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בבתי המגורים יותר שימוש משני למטרות פעילות מקצועית לדיירי הבית בלבד(בעלי מקצועות חופשיים) בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ויהיה על חשבון % הבניה המותרים. שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים .</p> <p>תותר יחידת דיור אחת על מגרש.</p> <p>לא יותר לבנות גרם מדרגות חיצוני לקומה שניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>ראה תכנית בינוי לגבי העמדה, מפלס 0.00, קוי בניין, גובה מבנה. תותר הקמת מקווה פרטי לשימוש בני הבית בלבד. הכניסה דרך הבית בלבד.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>מחסנים</p> <p>יותר מבנה אחד, בקו בנין צידי 0. בחיפוי גג שטוח הגובה המותר לא יעלה על 2.5 מ'. בחיפוי גג רעפים הגובה לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>השטח המקסימלי לא יעלה על 20 מ"ר מתוך שטחי הבניה המותרים(שטחי שרות) ע"פ טבלת הזכויות. ניקוז המחסן לא יהיה בתחום המגרש השכן.</p> <p>מבנה המחסן ימוקם בחזית האחורית של מגרש המגורים, חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה לא תותר הקמת מחסן מחומרים ישנים ו/או משומשים</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש. ידרשו שני מקומות חניה לכל יחידת מגורים בשטח שלא יעלה על 40מ"ר, כולל קרוי.</p> <p>ידרשו שני מקומות חניה לכל יחידת מגורים בשטח שלא יעלה על 40מ"ר, כולל קרוי. מבנה החניה לא יעלה בגובהו על 2.5 מ' בגג שטוח, ו-3.5 מ' בגג משופע.</p> <p>קו בנין צידי יהיה 0. קו בנין קדמי יהיה 0.</p> <p>ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש ובכל מקרה לא לתחום המגרש השכן.</p> <p>חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. לא תותר בניה בחומרים ישנים ו/או משומשים.</p> <p>קבלת היתר בניה תותנה בסימון מקום החניה וציון חומרי הבניה.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>גדרות</p> <p>גדרות לחזית הרחוב יהיו מאבן לקט מקומית או חומרים אחרים כמו: עץ מתכת, בלוק דקורטיבי, בטון חזות, אך לא מחומרים ירודים כמו רשת, פח, בטון חשוף.</p> <p>הגדרות יסומנו בבקשה להיתר בניה.</p>



4.1	מגורים א'
ה	<p>גגות</p> <p>גגות שטוחים - תותר בניית מעקה בגובה שיקבע ע"פ תקנות התכנון והבניה. המעקה יהיה בנוי חומרים כמו : מתכת, עץ, בטון, או חומרים אחרים באיכות גבוהה. על הגג יותר להקים פרגולה להצללה, גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה ובכפוף לטבלת הזכויות וההגבלות שבתכנית.</p> <p>גגות משופעים - תותר הקמת גגות משופעים מחופים ברעפי חרס, בטון או בשינגלס אך לא בפת או פרופילים, אסבסט או חומרים ירודים.</p> <p>מערכת סולרית שתותקן על גג מבנה תמוקם באופן שלא תהווה מפגע ויזואלי. בגג משופע תשולב המערכת (קולטים) בשפוע הגג והדוודים יהיו צמודים לקולטים או שיוסותרו בחלל הגג.</p> <p>בגג שטוח - יוצע פתרון אדריכלי מתאים שיאושר במסגרת היתרי בניה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל התחתון.</p>
ו	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בריכות שחיה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בשטח החצר שבמגרשים המיועדים למגורים. 2. במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים הקיים, בהתייחס למספר המקסימלי של מבנים המותר במגרש על פי התוכנית המפורטת החלה על השטח. 3. במידה והבריכה תהיה מקורה, השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השירות. 4. במידה ובריכת השחיה תהיה לא מקורה, שטחה לא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח. 5. שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ לפחות עי חומר המונע החלקה. בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקווי הבניין ובמרווחים בין מבנים שנקבעו במגרש לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח. 6. גובהו של הקירוי של בריכת שחיה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח. 7. שטחה של הבריכה יהיה 8 מר לפחות ולא יותר מ 100 מר. העומק המירבי של הבריכה יהיה 1.80 מ. 8. הבריכה תגודר עי גדר קשיחה בגובה 1.20 מ לפחות, ושער הניתן לנעילה. לחילופין, ניתן יהיה לגדר את כל המגרש עי גדר קשיחה בגובה 1.80 מ לפחות ושער הניתן לנעילה, אשר תכלול את הבריכה בתחומה. 9. התקנת מקפצות אסורה. 10. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וכן מיקום ופירוט תאורה וגידור. 11. הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד הבריאות.





תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2) 5	(2) 2.5	(2) 3	(2) 3	1	1	(1) 7.5	1	60			72.4	412	724	164	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 להעביר שטח בנייה ממעל למפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סה"כ גובה בניין 7.5 מ'.

(2) לפי מצב מוצע.



6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>א. תכנית ותשריט שמתכננים עבור בנינים אשר יוקמו בגבולות התכנית הזו כפי שנקבע בטבלת האזורים במטרה להשוות לשטח מסוים מראה ארכיטקטוני אחיד ומושלם. תכנית העיצוב במידה ותידרש, תאושר עי הועדה המקומית.</p> <p>ב. הועדה המקומית יכולה לסרב להוציא היתר בנייה עבור כל בניין הכפוף לתיאור ארכיטקטוני כאמור כל זמן שתוכניות הבניין אינן מתאימות לכל התנאים של העיצוב הארכיטקטוני.</p>
6.2	דרכים וחניות
	<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
6.3	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.4	שרותי כבאות
	<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>
6.5	תשתיות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>מים אספקת מים תהיה מרשת התאגיד המקומי. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מתקני תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל



תשתיות	6.5
	<p>או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל ארון רשת 1.0 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>
פיתוח סביבתי	6.6
	<p>מתקני אשפה</p> <p>מתקני אשפה יוצבו במפרצים אחידים בחזית המגרש ובתחומו הכל ע"פ תכנית הבינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית.</p>
מתקנים ו/או שימושים זמניים	6.7
	<p>מתקני חצר</p> <p>יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כגון: מתקני משחקים, מתקן תליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים וכו' בתנאים הבאים:</p> <p>המתקנים יהיו ללא גג אך תותר הקמת פרגולה מעץ מתכת או בטון נסמכת על עמודים</p>

6.7	מתקנים ו/או שימושים זמניים
	ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה. הפרגולות יהיו בתחום קווי הבניין המותרים .

6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי.	
---------------	--

