

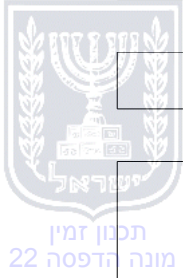
הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0706895

גנוסר-מבנים ומוסדות קהילה ג/ 25069

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עמק הירדן
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד למבנים ומוסדות ציבור במטרה להקים בית כנסת והסדרת מיקום חליפי לחניה עבור שכונת המגורים הצמודה



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

גנוסר-מבנים ומוסדות קהילה ג/ 25069

214-0706895

מספר התכנית

2.914 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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 249220

קואורדינאטה Y 750080

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ גנוסר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: גנוסר

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15553	מוסדר	חלק		10

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 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/03/2007	2170	5646	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/10 כנרת. הוראות תכנית תמא/13/10 כנרת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13/10 כנרת
18/04/2017	5123	7485	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/21099 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/21099



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבישי טאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבישי טאוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	שמירה על עצים בוגרים-דוח עצים	13: 35 05/08/2020	רותי ארני	05/08/2020	8		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	רקע חניה, המסמך מחייב לענין פתרון חניה למתחם מגורים 12	12: 46 02/08/2020	אבישי טאוב	02/08/2020	1	1: 500	מחייב חלקית	חניה
לא	נספח עצים בוגרים	13: 35 05/08/2020	רותי ארני	05/08/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	12: 54 22/06/2020	אבישי טאוב	22/06/2020	1	1: 500	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
	אחר			קיבוץ גנוסר	גנוסר	(1)			04-6792170	nog@ginno com.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ גנוסר 14980.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית יש מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבישי טאוב		אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינו	כורזים	כורזים		04-6934977		avtaub@gmai l.com
אדריכלית נוף	יועץ	רותי ארני	82346		יובלים	יובלים		04-9991777	04-9991778	r.aranyi@gm ail.com
מודד	מודד	סאפי דכוור	990	ד.ס.מדידות והנדסה	מעלות- תרשיחא	אליא אבו מאדי	8	04-9573138	04-9573138	sdakwar10@ gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הקמת בית כנסת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד משטחים פתוחים ליעוד מבנים ומוסדות ציבור

ב. קביעת זכויות והוראות בינוי.

ג. הסדרת חניה חלופית לשכונת מגורים במתחם 12 ע"פ תכנית ג/21099.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח פרטי פתוח	652, 651
דרך משולבת	842, 841
שביל	860
חניון	845 - 843

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	841
בלוק עץ/עצים להעתקה	חניון	843
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	841
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	845 - 843
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	652, 651
חניה	דרך משולבת	841

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	587	20.14
שביל	177	6.07
שטחים פתוחים	2,150	73.78
סה"כ	2,914	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	621.86	21.34
חניון	1,061.3	36.42
מבנים ומוסדות ציבור	452	15.51
שביל	153.04	5.25
שטח פרטי פתוח	625.58	21.47
סה"כ	2,913.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבני ציבור לדת, חינוך, רווחה וספורט
4.1.2	הוראות
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	לחניה, עבודות פיתוח ותשתית, גינון, מתקני ספורט, נופש ומצללות
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	מעבר רכב והולכי רגל במשולב, חניה, למדרכות ותאי גינון, לריהוט רחוב, למעבר קווי תשתית ציבורית.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר כל בניה למעט מתקני רחוב
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	למעבר הולכי רגל, דרך גישה לחניות, דרך גישה למגרשים (לחרום ופריקה), שטחי גינון, עבודות פיתוח וגינון ומעבר קווי תשתית.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בניה
4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	ישמש לחניה להבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ומיועדים לחניות עבור מתחם המגורים 12 בתכנית ג/21099.
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי				סה"כ שטחי בניה				גודל מגרש כללי			
2		12	53	250			20	230	471	401	מבנים ומוסדות ציבור
אחורי											
0 (2)											
צידי- שמאלי											
0 (1)											
צידי- ימני											
2											
מעל הכניסה הקובעת											
1											

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

הערה ברמת הטבלה:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכיוון מערב.
- (2) לכיוון דרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום התכנית בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>48 מקומות חניה המסומנים בניספח החניה בתחום היעודים - חניון ודרך משולבת הינם מחייבים ומיועדים לחניות עבור מתחם המגורים 12 בתכנית ג/21099</p>
<p>6.2</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה- תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.</p> <p>רישום- בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>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 או משולב במבני המגורים. <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>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל ארון רשת 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן שנאי על עמוד 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</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. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p>



<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>6.3</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6.4</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י מנהלת הכנרת, משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפח האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> <p>6.5</p> <p>א. מי נגר עילי בתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ג. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.6</p> <p>עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה עד 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>עצים המסומנים להעתקה או לכריתה:</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה ו/או לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה/כריתה מפקיד היערות האזורי/ עירוני גמישות</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, רשאית הוועדה המקומית לאשר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר, ובלבד שלא ישונה סיווגו של יותר מ 10% מן העצים הבוגרים שבתחום התכנית (באחריות מהנדס הוועדה המקומית לערוך תיעוד לשינויים כאמור,</p>	

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	על מנת להבטיח שלא תהא חריגה מן המגבלה). החלטה כאמור טעונה התייעצות בכתב עם פקיד היערות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.

6.8	סקר סייסמי
	היות ושטח התכנית מצוי בתחום אתר עם חשד להגברה חריגה, תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית הינו הגשת דוח סייסמי אשר יערך על ידי מומחה לסיכונים סייסיים.

6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון במגרש.

6.10	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

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

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

	זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 15 שנים מיום אישורה.
--	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 22