

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/12/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

23/06/2021

תכנית מס' 214-0768549

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספת שימושים בגוש 15324 חלקה 60/1 ג/25631

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר על תכנית נקודתית בפוריה עילית ביעוד אזור מרכז אזרחי לפי תכנית ג/12265 המאושרת, מטרת התכנית הוספת שימוש לתכליות המאושרות. הייעוד הקיים הינו מרכז אזרחי והשימוש המותר הוא מסחרי. במגרש קיים מבנה חד קומתי לשימוש מסחרי, היזם מבקש לבנות קומה נוספת בהתאם לזכויות הבניה החלות במגרש ולאפשר תוספת שימושים. השימושים המבוקשים לקומה החדשה הינם יחידות אכסון מלונאי ו/או דיור מוגן. כאשר השימוש בפועל יקבע בהתאם להיתכנות מסחרית, הבינוי בקומה החדשה יאפשר שימוש היברידי בהתאם לצרכים המשתנים. בכדי לשמר את השימוש המסחרי הוגדלו הזכויות לשימושים אחרים עד ל 550 מ"ר מתוך 1291 מ"ר המותרים בתבע החלה. תוספת הזכויות ליחידות אכסון מלונאי הינה מזערית ביחס ליחידות אירוח המאושרת בישוב פוריה עילית ואינה בעלת השפעה ממשית. תוספת הזכויות האופציונלית לדיור מוגן מסוג של דיירים עצמאיים, הינה פתרון הולם לסוג אוכלוסיית ההורים של אנשי המקום שיוכלו לגור בתנאי נוחות בסמיכות לבתי הילדים.



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 25631/ג 60/1 חלקה 15324 תוספת שימושים בגוש

מספר התכנית 214-0768549

שטח התכנית 1.2 1.845 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	251512
קואורדינאטה Y	737573

1.5.2 תיאור מקום

מרכז הישוב פוריה עילית - חלקה 60/1
גוש 15324

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: פוריה עלית

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פוריה עלית	דרך השדה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15324	מוסדר	חלק		60

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
05/11/1981		2760	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13 / כנרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2. הוראות תכנית תממ/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
12/09/2002	27	5112	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12265 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 12265
10/12/2001	714	5038	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 2261 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 2261
17/06/2014	6117	6819	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית עה/ מק/ 12265 / 011 בתחומה של תכנית זו	החלפה	עה/ מק/ 12265 / 011



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 05 17/02/2021	יצחק שפירא	16/02/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		08: 22 21/03/2021	טארק עומרי	02/03/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		08: 39 14/01/2021	יצחק שפירא	07/06/2020	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
	פרטי			ממג"ד ארץ הגליל בע"מ	טבריה	(1)		04-6733559	04-6735154	memegedha galil@gmail .com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 3104.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת 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	יצחק שפירא		ליעד אדריכלים	הזורעים	הזורעים		04-6733403		Liad.arc1@g mail.com
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(1)		04-6453206		kamal@nawa tha.com
	יועץ תחבורה	טארק עומרי	3651059		נצרת	(2)		04-8244132		Office.yteng @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 439.

(2) כתובת: ת.ד 8810.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

הוספת שימושים של מלונאות ודיור מוגן במגרש המאושר כמרכז אזרחי בישוב פוריה עלית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימושים - יח' אכסון מלונאי, ודיור מוגן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

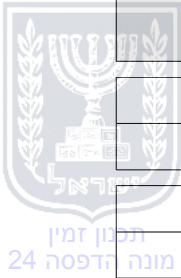
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים מסחר ותיירות		201
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותיירות	201

3.2 טבלת שטחים

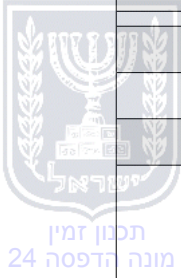
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מרכז אזרחי	1,845	100
סה"כ	1,845	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותיירות	1,867.05	100
סה"כ	1,867.05	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותיירות
4.1.1	שימושים
	מסחר ובילוי לסוגיו : חנויות והסעדה, מרפאות, דיור מוגן, יח' אכסון מלונאי, משרדים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי השטח המסומן בתכנית נועד למעבר חופשי של הולכי רגל. לא תותר חסימת מעבר
ב	אדריכלות 1. ככל שייבנה שימוש למלונאות (במגבלת השטחים המותרים) בקומה השנייה בלבד, לא יעשה שימוש נוסף/אחר בקומה זו. 2. מתקן מלונאי יתוכנן בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון מלונאים של משרד התיירות, התקפים לאותה העת. 3. תנאי למתן היתר בניה לדיור מוגן הינו קבלת חו"ד המשרדים הממשלתיים הרלוונטיים. 4. יש לתת מענה בשימוש מלונאות לקיומם של שטחים ציבוריים כגון חדר או אולם קבלה, אולמות לאירועים, חדר אוכל הנלווים לאכסון המלונאי. 5. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש, ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים. 6. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד. 7. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחנייה. במסגרת תכנית הבינוי והחנייה בו יהיה פירוט להלן: הפרדה בין יחידות הדיור המוגן/ מלונאות לבין השימושים לתעסוקה ומסחר, נגישות נפרדת, הפרדה פיסית על ידי תכנונם בקומות שונות, הפרדה בחניות, תכנון שטחים פתוחים לטובת יח"א / דיור מוגן בחלק האחורי של המגרש



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	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	מזערי	סה"כ	שטחי בניה	מזערי	סה"כ	מזערי	סה"כ	מזערי	סה"כ	מזערי	סה"כ	מזערי	סה"כ
3	2	9 (1)	11 (3)	50	741	550 (2)	1291	1000	201	מסחר ותעסוקה	מגורים	מסחר ותעסוקה	
5	2	9 (1)	11 (3)	50	741	550 (2)	1291	1000	201	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים	מסחר ותעסוקה	
5	2	9 (1)	11 (3)	50	741	550 (2)	1291	1000	201	<סך הכל>	מגורים	מסחר ותעסוקה	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

א. רשימת השימושים ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות הינה: מסחר, תעסוקה, דיור מוגן או יח' אכסון מלונאי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר בניית מדרגות עבור יציאה לגג ולמערכות מעבר לגובה הנ"ל.
- (2) ניתן להמיר את שטחי הבנייה ליחידות דיור מוגן לא ניתן לשלב בין שני השימושים. הזכויות ימומשו בקומה השנייה בלבד. ניתן יהיה להעביר שטחי בנייה אלו גם לשימושי מסחר ותעסוקה.
- (3) 11 חדרים עבור יחידות אכסון מלונאי או חדרים לדיור מוגן.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>נגישות - המבנה יהיה בעל התקן גישה לבעלי מוגבלות, ויכלול מעלית. מתקני המבנה יהיו מונגשים. המבנה יכלול לפחות חדר אחד עבור בעלי מוגבלות</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בנייה</p>
6.3	חשמל
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. תחנת השנאה: א. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל. ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. ג. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. 4. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן - 3.0מ' -קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן - 2.0מ' -קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן - 5.0מ' -קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן - 2.0מ' -קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) מציר הקו - 20.0 מ' - קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו מציר הקו - 35.0 מ' - קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן - 0.5 מ' -כבלי חשמל מתח נמוך מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן - 3 מ' -כבלי חשמל מתח גבוה מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן - בתיאום עם חברת חשמל - כבלי חשמל מתח עליון מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן - 1 מ' - ארון רשת מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן - 3 מ' - שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית</p>

6.3	חשמל
	<p>המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 המתח 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> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מיינת 2006</p>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<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.</p> <p>ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה - אשפה - סידורי סילוק האשפה 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 מוסדר</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15%-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום 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.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>
6.6	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית</p>

6.7	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת התר בנייה

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

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה

