

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0999789

מגרש 142-כפר חיטים

צפון

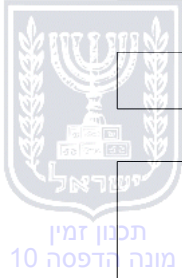
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מוגשת ע"י חוכרים רו ורווית פרץ .
מדובר במגרש מס' 142 בישוב כפר חיטים.
מטרת התכנית הנה הוספת זכויות בניה כ-50 מ"ר, הסדרת קווי בנין במגרש עפ"י
הבניה הקיימת במגרש ושינוי הוראות בניה, תכנית מבקשת להסדיר קווי בניין
למבנה מגורים, פרגולות ובריכת השחיה הבנויים בהיתר ומשנה גובה גדר המותר לבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 206-0999789

1.2 שטח התכנית 0.500 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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) (5), 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**

הגליל התחתון

קואורדינאטה X

247559

קואורדינאטה Y

745295

1.5.2 תיאור מקום

מושב כפר חיים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: כפר חיים

נפה

כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר חיים			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15342	מוסדר	חלק	21	

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 13618	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13618. הוראות תכנית ג/ 13618 תחולנה על תכנית זו.	5318	3547	01/08/2004
ג/ 8718	החלפה	החלפה	4508	2836	30/03/1997
גת/ מק/ 8718 / 1	החלפה	החלפה	5005		22/07/2001



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				יאיר הרמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יאיר הרמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		03/10/2021	יאיר הרמן	12: 15 03/10/2021	תכנית מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	רן פרץ			כפר ח'טים	כפר ח'טים				yahel2020@012.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רן פרץ			כפר ח'טים	כפר ח'טים				yahel2020@012.net.i 1

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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			כפר תבור	לח"י				herman.arc@gmail.com
מודד	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	נחף				kashkoosh1199@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
1. בינוי	תכנית בינוי פירושו - תכנית להעמדת הבניינים וגובהם בשטח התכנית, גבולות מגרשים וחלקות, דרכי חניות ואזורי שימושי קרקע ופיתוח שטח.
2. תכנית עיצוב	תכנית עיצוב ארכיטקטוני- פירושו- תכנית לעיצוב הצורה, החומר הבניינים להבטחת אחידותם האסתטית.
3. ועד מקומי	אגודה שיתופית מוניציפלית-כפר חיטים- כמוגדר בצו המועצה המקומית (מועצה אזורית) תשי"ח - 1958.
4. גובה	גובה הנמדד מעל פני הקרקע הנמוך במאונך ממרום הדרך או באין דרך בזאת - מין המפלס הטבעי של הקרקע. גובה הנמדד מתחת פני הקרקע- המרחק הנמדד במאונך מן המפלס הטבעי של הקרקע.
גדר	גדרות וקירות תמך יהיו לפי קיים בשטח (לפי היתר בניה קיים).

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 של 50 מ"ר, קביעת הוראות בינוי והסדרת הקלות שהתקבלו בהיתר בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 50 מ"ר לשטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) 17.
2. כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 62א (א) 9.
3. שינוי קווי בניין צדדיים, אחורי לפי סעיף 62א (א) 4.
4. שינוי בינוי וקביעת קווי בניין לפרגולה ובריכה לפי סעיף 62א (א) 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	142	מבנה מוצע
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	142	מבנה מוצע

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.94	100
סה"כ	499.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. בתי מגורים ובתי דירה. 2. שטח בניה למגורים כמסומן בתכנית זו כאשר היתרי בניה יותנו עפ"י הנחיות תכנית זו. 3. תותר הקמת יח"ד אחד לכל מגרש. 4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה שבה יושב העסק באותו מקצוע או באותה אומנות. 5. מוסכים פרטיים- עד 40 מ"ר לדירה (כלולים באחוזי בניה של שטח השרות). 6. לא יותר לבנות גרם מדרגות חיצוני לקומה שניה.
ב	חניה חניה תהיה בתחום המגרש. ידרשו שני מקומות חניה לכל יחידת מגורים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר, כולל קירוי. מבנה חניה לא יעלה בגובהו על 2.5 מ' בגג שטוח ו-3.5 מ' בגג משופע. קו בניין צידי יהיה 0. קו בניין קדמי יהיה 1 מ'. רק במקומות שהמגרש גובל בדרך שרוחבה ע"פ תכנית ג/8718 עולה על 10 מ', מותר קו בניין קדמי 0 מ'. ניקוז מבנה חניה יהיה בתחום המגרש ובכל מקרה לא לתחום המגרש השכן. חומרי בניה יהיו באיכות גבוהה בין הבניה קלה או קשיחה. לא תותר בניה בחומרים ישנים ו/או משומשים. קבלת היתר בניה תותנה בסימון מקום חניה וציון חומרי הבניה.
ג	הוראות פיתוח גדרות- בין המגרשים יותר להקים גדרות מפרידות. גובהן של הגדרות לא יעלה על 2 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננת. גדרות תהינה מאבן מקומי, עץ, רשת. גדרות לחצי הרחוב יהיו מאבן לקט מקומית או חומרים אחרים כמו : עץ, מתכת, בלוק דקורטיבי, בטון חזות, אך לא מחומרים ירודים כמו : רשת, פח, בטון חסוף. הגדרות יסומנו בבקשה להיתר בניה.
ד	היקף אחסון יותר מבנה אחד, בקו בניין צדדי 0. בחיפוי גג שטוח הגובה המותר לא יעלה על 2.5 מ'. בחיפוי גג רעפים הגובה לא יעלה על 3.5 מ'. השטח המקסימלי לא יעלה על 20 מ"ר מתוך שטחי הבניה המותרים (שטחי שרות) ע"פ טבלת זכויות. ניקוז המחסן לא יהיה בתחום מגרש השכן. מבנה המחסן ימוקם בחזית האחורית של המגרש המגורים, חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. לא תותר הקמת מחסן

מגורים א'	4.1
מחומרים ישנים ו/או משומשים.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים	142	500	300	50	60	1	7	2	3.6 (1)	3.6 (2)	2.7 (1)	4 (3)	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 0 למחסנים.

(2) 0 לבריכה ופרגולה עם קירוי.

(3) 0 מ' לפרגולת חניה, 3 מ' לפרגולת כניסה, 0 לבריכה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	מתקנים ו/או שימושים זמניים
	מתקני חצר יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כגון: מתקני משחקים, מתקן תליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים וכו' בתנאים הבאים: המתקנים יהיו ללא גג אך תותר הקמת פרגולה מעץ מתכת או בטון נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה. הפרגולות יהיו בתחום קווי הבניין המותרים.
6.2	עיצוב אדריכלי
	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. 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.
6.3	דרכים וחניות
	א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	פיתוח סביבתי
	מתקני אשפה מתקני אשפה יוצבו במפרצים אחידים בחזית המגרש ובתחומו הכל ע"פ תכנית הבינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית.
6.6	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.7	תשתיות
	מים אספקת מים תהיה מרשת התאגיד המקומי. 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, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מתקני תקשורת מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס



הוועדה המקומית.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

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.

ב. תחנות השנאה

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.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני

חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ'

קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

ארון רשת 1.0 מ'

שנאי על עמוד 3.0 מ'

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. 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תנאים למתן היתרי בניה	6.8
תנאי למתן היתר בניה לשימוש משני למטרות פעילות מקצועית לדיירי הבית בלבד (בעלי מקצועות חופשיים) - שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במוטרדים כגון : רעש וזיהום, הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן יגרום עומס חניה. החניה למקבלי שרות תהיה בתוך המגרש. בשום מקרה לא יותר שילוט מסחרי או כל גורם אחר למטרות סרסום. כל שימוש זולת מגורים יותר אך ורק בהסכמת ועד מקומי או גוף שיבוא במקומו או על ידי מי שהוסמך על ידו ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל תחתון.	
	6.9
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
מיידי עם אישורה	

