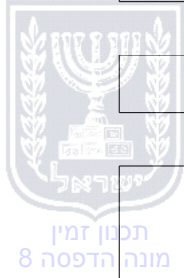


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 261-0335638**

**הקטנת קווי בניין בכפר חיטים מגרש 138**



<b>מחוז</b>	<b>צפון</b>
<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>הגליל התחתון</b>
<b>סוג תכנית</b>	<b>תכנית מפורטת</b>

**אישורים**



## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת בכפר חיטים להקטנת קווי בניין מגרש 138.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הקטנת קווי בניין בכפר חיטים מגרש 138

261-0335638

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.549 דונם

1.3 מהדורות

הגשה

שלב

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הגליל התחתון
קואורדינאטה X	247590
קואורדינאטה Y	745258

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

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
15342	מוסדר	חלק	85	213

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



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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		פירוט	גת/ מק/ 8718 / 1



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חוסין עבד אלחלים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוסין עבד אלחלים		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		30/08/2015	חוסין עבד אלחלים	30/08/2015		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	אייל גבאי			כפר חטים	(1)		053-6660555	04-6737111	aeal@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר חיים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אייל גבאי			כפר חטים	(1)		053-6660555	04-6737111	aeal@bezeqint.net

(1) כתובת: כפר חיים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מ.מ.י.מ.י.			כפר חטים	(1)		053-6660555	04-6737111	

(1) כתובת: כפר חיים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	חוסין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	אלמעברה	(1)	04-9864654	04-9508276	m.h.mhndem@gmail.com

(1) כתובת: אלמעברה.



## 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

תכנית מפורטת בכפר חיטים להקטנת קווי בניין מגרש 138.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנית מפורטת בכפר חיטים להקטנת קווי בניין מגרש 138.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.549



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	250			250	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים א'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	45	8.20
מגורים א'	504	91.80
סה"כ	549	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	51.04	9.36
מגורים א'	494.12	90.64
סה"כ	545.16	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים לפי תכנית גת/מק/1/8718
4.1.2	הוראות מגבלות בניה לגובה לפי תכנית גת/מק/1/8718
א	
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים לפי תכנית גת/מק/1/8718
4.2.2	הוראות זרכים לפי תכנית גת/מק/1/8718
א	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					קדמי	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	2	7	1	60	סה"כ שטחי בניה (2) 60	שרות %	עיקרי %	שרות 10%	עיקרי (1) 50	גודל מגרש כללי 494	1	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

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

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: או 250 מ"ר.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: עפ"י תכנית 8718 מאושרת (כנ"ל בתכסית, גובה).
- (3) לפי תשריט.



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>6.4 הוראות בנושא חשמל</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> <li>איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים המפורטים מטה:</li> </ol> <p>מהתיל</p> <p>הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3.0 מ"</p> <p>קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2.0 מ"</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ"</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



חשמל	6.4
<p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ"מ</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ"מ</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ"מ</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ"מ</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ"מ</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ"מ</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ"מ</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל</p> <p>ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות התחשמלות ובכפוף לכל דין .</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל .</p> <p>בתוכנית 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 המתאר</p> <p>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 כרייה במרחק הקטן מ-10 מ"מ מהמסד של עמוד חשמל במתח</p> <p>עליון/על עליון או 3 מ"מ מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר</p> <p>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>ע 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 מייננת 2006).</p>	
ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>מים :</p> <p>1. לא יוצא היתר בנייה , פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים , בכפוף להנחיות משרד הבריאות ו/ או נציבות המים .</p> <p>2. שימוש בקולחים להשקייה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שיקבעו על ידו ,</p> <p>3. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגר מים וקולחים יותנה בקיום הוראות חוק המים תשח"ט-1959 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים .</p> <p>4. למרות כל האמור בסעיפים השונים של תכנית זו, יהיה זה מסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר בנייה או לתת בתנאים שיראו לה , בכל מקרה בו לדעתה, לאחר התייעצות עם</p>	

6.5 <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	6.5
<p>מומחים הנוגעים בדבר, וחוות דעת ועד הישוב, קיים סיכון למטרד סביבתי, סיכון לבריאות הציבור, או פגיעה בתברואה חקלאית.</p> <p>5. הוועדה המקומית תחנה מתן היתר בנייה למבני משק חקלאי המאכלסים בעלי- חיים, בפתרון בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאונה, מרווחים לפעילויות חקלאיות אחרות, תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים וכל מפגע תברואתי וסביבתי אחר, הכל לפי שיקול דעתה שלהוועדה, בהתייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר והמלצת ועד הישוב.</p> <p>2. ניקוז ותיעול:</p> <p>הניקוז יעשה בחלחול או תיעול תוך השתלבות במערכת בניקוז הטבעי ותוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פרונות לצניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.</p> <p>ביוב:</p> <p>1. לא יותרו פתרונות ביוב באמצעות בורות מכל סוג שהוא.</p> <p>2. כלמבנה וכלשימוש בשטח, היוצרים שפכים, יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לרבות מתקן אזורי לטיפול בשפכים.</p> <p>3. איכות השפכים המותרת לחיבור המאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>4, שימושים ופעילויות יוצרי שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, יידרשו במתקנים ובפתרונות קדם טיפול - טרם חיבורים למערכת המרכזית.</p> <p>5. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת שדחידרת חומרים מוצקים, נוזלים וכד' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל גופי מים ומי תהום.</p> <p>6. היתרי בנייה - יותנו בהצגת תכנית ביוב לפתרון כאמור לעיל. תכנית הביוב תצורף לתכנית הבינוי ופיתוח ותאושר ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.</p> <p>7. טופס 4 יינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

6.6 <b>פסולת בניין</b>	6.6
<p>אשפה:</p> <p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>בתכנית הבינוי יקבע שטח לריכוז הפסולת ומתקנים שייקבעו לאצירת ולטיפול, ובלבד שיהיה נסתר ויבטיח הדרישות לעיל.</p> <p>על מגישי בקשות בניה להקצות שטח מסודר בחלקתם הגובלת עם הדרך הציבורית, להתקנת והצבת עגלות או מכולות לאיסוף אשפה ביתית.</p>	

6.7 <b>שרותי כבאות</b>	6.7
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.8 <b>היטל השבחה</b>	6.8
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה, בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 8. חתימות

	<b>שם:</b> אייל גבאי	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>	חתימה:	חתימה:	
	<b>שם:</b> אייל גבאי	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>יזם</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>	חתימה:	חתימה:	
	<b>שם:</b> מ.מ.י מ.מ.י	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>	חתימה:	חתימה:	
	<b>שם:</b> חוסין עבד אלחלים	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>	חתימה:	חתימה:	

