

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0411074

שינוי הוראות בניה ברחוב חרמון כפר ורדים



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית מעלה הגליל

אישור תכנית מס' _____

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 8/246 ביום 8.11.16

[Handwritten signature]
ראש הועדה



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

הודעה על אישור תוכנית מס' _____

פורסמה בעיתון 'הגליל' ביום 09.01.17

ובעיתון 'אור הנגב' ביום 13.01.17

ובעיתון מקומי ב'אזור' ביום 13.01.17

הודעה על אישור תוכנית מס' 255-0411074
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7424
מיום 15.01.2017 ע"מ 2405



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא "אזור מגורים א' 1" עפ"י תכנית ג/4826 (מגרשים 226-227), המאושרת מיום 15/11/1990 י.פ. 3815. בגוש 18709 חלקה 131, ברחוב חרמון, כפר ורדים.
בנוסף בשטח חלה תכנית תרש"צ 2/60/5 המאושרת מיום 12/11/1995 י.פ. 4348.
ותכנית הוראתית ג/16384 המאושרת מיום 5/3/2009 י.פ. 5925.

מטרת התכנית :

לגליזציה למבנים ובריכת שחיה קיימים ברחוב חרמון, כפר ורדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

שינוי הוראות בניה ברחוב חרמון כפר ורדים

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

255-0411074

מספר התכנית

1.169 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א)
סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

226039 קואורדינאטה X

766372 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה ותיקה כפר ורדים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר ורדים - חלק מתחום הרשות: כפר ורדים

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר ורדים	חרמון	54	

שכונה שכונה ותיקה כפר ורדים.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18709	מוסדר	חלק	131	11

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4826/ג	227 - 226
תרש"צ 2/60/5	112

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/11/1990	513	3815	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4826 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4826
05/03/2009	2684	5925	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16384 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16384



הערה לטבלה:

תרשיץ 2/60/5 מאושרת מיום 12/11/1995 י.פ. 4348, סוג היחס כפיפות.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יוסף צרפתי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף צרפתי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	12/04/2016	יוסף צרפתי	12/04/2016	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/04/2016	יוסף צרפתי	12/04/2016	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 4

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	פנינה סונסינו			כפר ורדים	חרמון	54		04-9973007	

1.8.2 יזם

תיווך זמין
מונה הדפסה 4

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פנינה סונסינו			כפר ורדים	חרמון	54		04-9973007	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558221	04-6560521	
חוכר	פנינה סונסינו			כפר ורדים	חרמון	54		04-9973007	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תיווך זמין
מונה הדפסה 4

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי תכנון ניהול ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013. net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(1)		04-9984066	04-9984066	kashkoosh119@gmail.co

(1) כתובת: ת.ד. 3568.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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
בררכת שחיה	בהתאם לקובץ התקנות 6701 מיום 7/8/2008 תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות).

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. מונח הדפסה 4

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

לגליזציה למבנים ובררכת שחיה קיימים ברחוב חרמון, כפר ורדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



0 שינוי קווי בנין צידי ואחורי לפי המצב הקיים בשטח עפ"י סעיף 62א (א) 4.

0 קביעת גובה הבניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין, ומתן הנחיות למדידת הגובה עפ"י סעיף 62א (א) 4.

0 שינוי אדריכלי לגבי מבנה עזר לבררכת השחיה ולחצר הכולל: ח.מכונות, שירותים, מקלחת וסאונה בשטח 23 עפ"י סעיף 62א (א) 5.

0 התרת שימוש לבררכת שחיה פרטית וברככות זרמי אויר ומים עפ"י סעיף 62א (א) 9.

תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.169

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
2 יח"ד מאושרות עפ"י תכנית ג/4826 המאושרת.	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
400 מ"ר שטח עיקרי מאושר עפ"י תכנית ג/16384 המאושרת.	400			400	מ"ר	מגורים (מ"ר)



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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



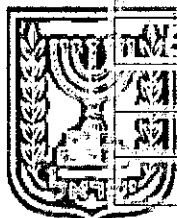
תכנון זמין
מונה הדפסה 4

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'1 עפ"י ג/4826	991	84.77
דרך מאושרת/קיימת (*)	178	15.23
סה"כ	1,169	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	177.76	15.15
מגורים א'	995.87	84.85
סה"כ	1,173.63	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

	4.1
מגורים א'	
שימושים	4.1.1
<p>א. כל השימושים שהותרו ליעוד "אזור מגורים א' 1" עפ"י תכנית ג/4826 המאושרת, לרבות המפורט בתכנית זו.</p> <p>ב. יותרו סאונה פרטית, בריכות זרמי אויר ומים פרטיות, בריכת שחיה פרטית ומבנה עזר לבריכה.</p>	
הוראות	4.1.2
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א כל ההוראות שנקבעו ליעוד "אזור מגורים א' 1" עפ"י תכניות ג/16384 ו-ג/4826 המאושרות, לרבות המפורט בתכנית זו.</p>	א
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>0 בניית בריכת השחיה וסביבתה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ח 2008-[בריכת שחיה פרטית].</p> <p>0 הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד.</p> <p>0 המרחק המינימלי מהמבנים יהיה 3 מטר.</p> <p>0 לבריכת שחיה לא מקורה תותר בניה בקו בנין אחורי עד 4 מטר.</p> <p>0 שטח מבנה העזר לבריכה, אשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, יהיה עד 6 מ"ר וגובה מזקף ראש בו לא יעלה על 2.2 מטר. במבנה יאוחסנו החומרים הכימיקלים המסוכנים. שטח מבנה העזר לבריכה יחושב כחלק מזכויות הבניה.</p> <p>0 תנאי למתן היתר בניה לבריכות שחיה שיוקמו בתחום המגרש יהיה בכפוף לתקנות רישוי עסקים- תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, תשנ"ד 1994, תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח-2008.</p> <p>0 תנאי למתן היתר בניה לבריכות זרמים שיוקמו בתחום המגרש יהיה בכפוף להנחיות משרד הבריאות- "תנאי תברואה נאותים לבריכות זרמים (בריכות זרמי אויר ומים)", ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח-2008.</p>	ב
<p style="text-align: center;">מבנים חריגים</p> <p>תותר תוספת מבנה עזר לבריכת השחיה ולחצר הכולל: ח.מכוונות, שירותים, מקלחת וסאונה בשטח 23 מ"ר במרווחים כמסומן בתשריט וכחלק מזכויות הבניה הקבועות בטבלה 5.</p>	ג
<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה שאינו תואם את תכנית הבינוי המוצעת הינו הגשת נספח בינוי חדש המראה את השינויים ככל שידרש.</p>	ד
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>כל השימושים שהותרו ליעוד "דרכים" עפ"י תכנית ג/4826 המאושרת.</p>	
הוראות	4.2.2
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א כל ההוראות שנקבעו ליעוד "דרכים" עפ"י תכנית ג/4826 המאושרת.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות			קו בנין (מטר)	
			מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים א'	1	991	400	170	570	57.52	2	2	7 (2)	2	1	3	3	4

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:

- o ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
- o מרחק בין מבנים כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 400 מ"ר תכסית קרקע.
- (2) לא יעלה גובה המבנה מעל ל-7 מטר ועם גג משופע מעל ל-8.5 מטר מפני מפלס הדיור התחתון. לצורך זה יחשב מפלס הדיור התחתון כאותו מפלס שבו נעשה שימוש למגורים.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) כמסומן בתשריט
- ראה סעיף "הוראות פיתוח".



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

כל הוראות תכנית ג/16384 ותכנית ג/4826 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מגיש התכנית	שם:	פנינה סונסינו	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
יזם	שם:	פנינה סונסינו	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	בבעלות מדינה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	פנינה סונסינו	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
עורך התכנית	שם:	יוסף צרפתי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	יוסף צרפתי תכנון ניהול ופיקוח בע"מ 515345577	חתימה:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4