

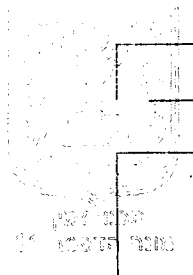
2014697

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0406975

איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי בקווי בניין גוש 15324 חלקה 150



מחוז **צפון**
מרחב תכנון **מקומי עמק הירדן**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק הירדן
אישור תכנית מס' **214-0406975**
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' **20/601** ביום **26.12.16**
יו"ר הועדה **אדית הירדן**
מנהל סגן הועדה המקומית
עמק הירדן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק הירדן
הודעה על אישור תכנית מס' **214-0406975**
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' **7421**
מיום **11.1.17** עמוד **1623**



דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית בגוש 15324 וחלקה 150 בפוריה עילית שמטרתה שינוי בקו בניין קדמי והגדלת כיסוי קרקע לפי הבניה הקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי בקווי בניין גוש 15324

חלקה 150

214-0406975

1.013 דונם

תכנית מפורטת

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סעיף 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

עמק הירדן

251420

קואורדינאטה X

737250

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

פוריה עילית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

פוריה עילית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15324	מוסדר	חלק	150	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
12265 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12265 ממשיכות לחול.	5112	27	12/09/2002
עה/ מק/ 12265 / 011	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עה/ מק/ 011 / 12265 ממשיכות לחול.	6819	6117	17/06/2014



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אסיה שוורץ			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אסיה שוורץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	26/11/2016	אסיה שוורץ	26/11/2016	נספח בינוי	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1:250	1	26/11/2016	אסיה שוורץ	26/11/2016	נספח חלוקה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1:1	1	26/11/2016	אסיה שוורץ	26/11/2016	טבלת הקצאת	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	26/11/2016	אסיה שוורץ	26/11/2016	מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תנ"ן זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שלומו קורן			פוריה עלית	(1)				
	פרטי	שבלי שבלי			פוריה עלית	(2)		04-6564730		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 298 פוריה עלית 1520800.

(2) כתובת: פוריה עלית 1520800.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלומו קורן			פוריה עלית	(1)				
פרטי	שבלי שבלי			פוריה עלית	(2)		04-6564730		

(1) כתובת: ת"ד 298 פוריה עלית 1520800.

(2) כתובת: פוריה עלית 1520800.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תנ"ן זמין
מונה הדפסה 11

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שלומו קורן			פוריה עלית	(1)				
בעלים	שבלי שבלי			פוריה עלית	(2)		04-6564730		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים.

(1) כתובת: ת"ד 298 פוריה עלית 1520800.

(2) כתובת: פוריה עלית 1520800.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסיה שוורץ	52450		קדמה	(1)				arctouch10@ gmail.com

(1) כתובת: א.ת. קדמת הגליל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מס' הדפסה 11

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

שינוי בקווי בניין ובתכנית בניה- פוריה עילית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בקווי בניין לפי המסומן בתשריט לפי סעיף 62.א. (א) (4).
הגדלת כיסוי קרקע ובתכנית בניה 40% במקום 35%.
חלוקת החלקה למגרשים לפי סעיף 62.א. (א) (1).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.013



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	473			473	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנית זמין
מונה תדפסה 11

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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	200
מגורים א'	101,100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו בנין עילי	מגורים א'	100

תכנית זמין
מונה תדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	153	15.10
מגורים א'	860	84.90
סה"כ	1,013	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	158.22	15.56
מגורים א'	858.63	84.44
סה"כ	1,016.85	100



תכנית זמין
מונה תדפסה 11

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	השימושים יהיו עפ"י תכנית ג/12265 מלבד השינויים המוצעים בתכנית זו.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית ג/12265 המאושרת
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
						אחורי	צידי- צידדי-שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(2)	1	40	68			(1) 13	55	400	100	מגורים אי'	מגורים אי'

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:
זכויות והוראות הבניה לתא שטח 101 יהיו עפ"י תכנית ג/12265 המאושרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
(1) לא יותר מ 50 מ"ר עפ"י תכנית ג/12265 המאושרת.
(2) 7 מ' לגג שטוח או 8.5 מ' לגג משופע..
(3) לפי קו אדום מקווקו בתשריט..



תכנון זמין
הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

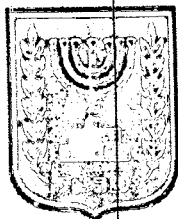
6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>רישום החלוקה יהיה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב.</p>
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי 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> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות או תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <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>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' --</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו : -כבל אורני מבודד (כא"מ). 2.00 מ' --</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו --- 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו --- 35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' --</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' --</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם החברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' --</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' --</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל</p>



תכנון זמין
מונה תדפסה 11



תכנון זמין
מונה תדפסה 11



תכנון זמין
מונה תדפסה 11

6.3	חשמל
	<p>דן, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית המתאר 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 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 המרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של חשמל במתח עליון על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר אישור 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>



תכנון זמין
הדפסה 11

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>

6.5	ניקוז
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>



תכנון זמין
הדפסה 11

6.6	ביוב
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>

6.7	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>

6.8	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>



תכנון זמין
הדפסה 11

6.9	פיתוח תשתית
	<p>א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוכנית. תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה.</p>

6.9 פיתוח תשתית	
ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים .	



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

6.11 היטל השבחה	
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .	

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.12 הנחיות מיוחדות	
כל הוראות תכנית ג/12265 שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.	

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

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



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

מיידי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 11	שם: שלומו קורן שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 6-12-16	מגיש התכנית
	036332752	חתימה:	B
 תכנון זמין מונה הדפסה 11	שם: שבלי שבלי שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך:	מגיש התכנית
	023318017	חתימה:	A
	שם: שלומו קורן שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך:	יזם
	036332752	חתימה:	B
	שם: שבלי שבלי שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך:	יזם
	023318017	חתימה:	A
 תכנון זמין מונה הדפסה 11	שם: שלומו קורן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך:	בעל עניין בקרקע
	036332752	חתימה:	B
 תכנון זמין מונה הדפסה 11	שם: שבלי שבלי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך:	בעל עניין בקרקע
	023318017	חתימה:	A
	שם: אסיה שורץ שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי תאריך:	עורך התכנית
		חתימה:	אסיה שורץ אדריכלות תכנון פנים חתום: רשיון - 52450



טבלת הקצאה

תכנית מס' 214-0406975

איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי בקווי בניין

גוש 15324 חלקה 150

חתימה	מס' יח"ד	יעוד המגרש	בעלים		שטח מ"ר	מגרש
			ת"ז	שם		
	1	מגורים	036332757	שלומו קורן	430	100
	1	מגורים	023318017	שבלי שבלי	430	101
				דרך	153	200

