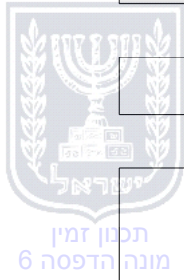


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 209-0423061

תוכנית לשינוי קו בניין - כפר חנניה מגרש 66



|                  |              |
|------------------|--------------|
| מחוז             | צפון         |
| מרחב תכנון מקומי | מרום הגליל   |
| סוג תכנית        | תכנית מפורטת |

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית לשינוי קו בניין בהתאם לתכנון קיים עבור תוספת בניה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית תוכנית לשינוי קו בניין -כפר חנניה מגרש 66

**מספר התכנית** 209-0423061

**1.2 שטח התכנית** 0.500 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

**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 לענין תכנון תלת מימדי** לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מרום הגליל

קואורדינאטה X

239772

קואורדינאטה Y

758047

כפר חנניה 66

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מרום הגליל - כל תחום הרשות:

נפה צפת

**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 |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 18182    | לא מוסדר | חלק           |                     | 49-50             |

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**

הגליל המזרחי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 27/12/2005 | 1030                    | 5474               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.   | כפיפות  | תמא/ 35           |
| 10/12/2002 | 746                     | 5137               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12564. הוראות תכנית ג/ 12564 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | ג/ 12564          |
| 13/11/1990 | 493                     | 3814               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 4592. הוראות תכנית ג/ 4592 תחולנה על תכנית זו.   | שינוי   | ג/ 4592           |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |             | מארי חדאד  |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |             | מארי חדאד  |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 30/05/2016  | מארי חדאד  | 30/05/2016  | 1                   | 1: 100   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  |                | 23/09/2016  | מארי חדאד  | 30/05/2016  | 1                   | 1: 100   | 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/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב      | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל            |
|----------------|------|------------|---------------|----------|-----------|------|-----|-------|-----|------------------|
|                | פרטי | גיא רובין  |               |          | כפר חנניה | (1)  | 66  |       |     | gashir@gmail.com |
|                | פרטי | שירה רובין |               |          | כפר חנניה | (1)  | 66  |       |     | shirar@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 320.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב      | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל            |
|------|------------|---------------|----------|-----------|------|-----|-------|-----|------------------|
| פרטי | גיא רובין  |               |          | כפר חנניה | (1)  | 66  |       |     | gashir@gmail.com |
| פרטי | שירה רובין |               |          | כפר חנניה | (1)  | 66  |       |     | shirar@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד 320.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב      | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל            |
|-------|------------|---------------|----------|-----------|------|-----|-------|-----|------------------|
| בעלים | גיא רובין  |               |          | כפר חנניה | (1)  | 66  |       |     | gashir@gmail.com |
| בעלים | שירה רובין |               |          | כפר חנניה | (1)  | 66  |       |     | shirar@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד 320.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב                 | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                    |
|----------------|-----------|-----------|---------------|----------|---------|----------------------|-----|------------|-----|--------------------------|
|                | עורך ראשי | מארי חדאד | 106899        |          | גוש חלב | גיש (גוש<br>חלב) (1) |     | 04-6980295 |     | hdadant@zah<br>av.net.il |

(1) כתובת : ת.ד 716.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 קווי בנין לצורך הרחבת קומת הקרקע .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין צידי שמאלי לפי תשריט

שינוי קו בנין צדי ימיני מ-4 מ' ל 3.6 מ' לפי מצב קיים בשטח

שינוי קו בנין אחורי לפי תשריט עבור תוספת חדר למגורים ע"פ תכנית בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם 0.5

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

| יעוד   | תאי שטח |
|--------|---------|
| מגורים | 66      |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד   | מ"ר | אחוזים |
|--------|-----|--------|
| מגורים | 500 | 100    |
| סה"כ   | 500 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד   | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------|-----------|--------------|
| מגורים | 500.01    | 100          |
| סה"כ   | 500.01    | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים  |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>לפי תכנית ג/ 4592 - אזור זה נועד לבניית מגורים ומחסן. לא תותר בניה אחרת בתחום אזור מגורי הבניינים באזור הנ"ל יוקמו בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת.</p> <p>לפי תכנית ג/ 12564סעיף 3.1.2 אזור מגורים- בקרקע המיועדת למגורים, תותר הקמת יחידות לאירוח כפרי, בנוסף לשימושים במותרים על פי תכנית מפורטת מאושרת.</p> <p>כמו כן תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בתחום המגרש. לשימושים בלעדי של דיירי הבית בית המגורים ובאחריותם, במידה ומעל לשטח הבריכה יבנה קירוי קל, הוא יחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים לשימושים עיקריים.</p>  |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בנין</b></p> <p>א</p> <p>הבריכה תעמוד בקווי הבניה שנקבעו בתכניות המפורטות המאושרות החלות על שטח. על בריכות שחיה פרטיות שהן גם עסקיות לאורחים יחולו כל הדרישות והאישורים שחלים על הבריכות שחיה ציבורית. בנוסף יותר שימוש עסקי במגרש כגון חדר אוכל, מגבנה קטנה, חדר אריזה לתבלינים, וכדו' (כולם בקנה מידה ביתי) בתנאים הבאים: השטח הבנוי המרבי לשימוש העסקי יהיה 50 מ"ר ברוטו למגרש, אשר מהווים חלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי.</p> <p>-המבנה העסקי יעמוד בקווי בנין ומרחק בין מבנים שנקבעו בתכניות מפורטות שחלות על השטח.</p> <p>-בעל המקצוע יהיה בעל הבית</p> <p>-בכפוף לאישור השימוש בהיתר הבניה או ברישוי עסקים.</p> <p>-החניה לאישור השימוש בהיתר וליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד.</p> <p>-פתרון חניה בתחום המגרש יהיה תנאי לקבלת אישור לשימוש המבוקש</p> <p>-עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה במקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיוצ"ב.</p> <p>-שטחן של יחידות האירוח הכפרי יהיה בנוסף לשטח המותר לבניה על פי תכניות מפורטות מאושרות.</p> <p>- אין תוספות שטחי בניה לשטחי שרות.</p> <p>-שטח מקסימלי ליחידת אירוח יהיה 40 מ"ר ברוטו.</p> <p>-היתר בניה ליחידות האירוח יהיה מותנה בתכנית בינוי ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>- יחידות האירוח יבנו בהתאם להנחיות משרד התיירות.</p> <p>בשל הקטנת קו הבניין, כל תוספת בניה בקווי הבניה הקטנים מהמותר בתכנית ג/ 4592 יש להוסיף קירות אקוסטיים בגבולות המגרש.</p> |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |             |            | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מותא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)       |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח           | ייעוד  |
|------------------|------------|-------|-------------|------------|---|-----------|--------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני |   |           |                          | מעל הכניסה<br>הקובעת     | מעל הכניסה הקובעת |                    |                   |        |
|                  |            |       |             |            |   |           |                          |                          | שרות              | עיקרי              | גודל מגרש<br>כללי |        |
| 5                | (1)        | (1)   | 3.6         | 2          | 9   | 1         | 30                       | סה"כ שטחי<br>בניה<br>30% | 30%               | 500                | 66                | מגורים |

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) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2

חשמל

א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.  
 ב. כתנאי למתן היתר בניה, יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היח' הסיבתית.  
 ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה? הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן, להנחת דעתו של מהנדס הועדה/ פקח התעבורה.  
 וכו'...

6.2. הוראות בנושא חשמל

- ד. 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.
- ה. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור 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 תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
- |  |          |
|--|----------|
| מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן                                 | מציר הקו |
| קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'                         |          |
| קו חשמל מתח נמוך ? תיל 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 מ'                                    |          |
| כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל                    |          |
| ארון רשת 1 מ'  |          |
| שנאי על עמוד 3 מ'  |          |

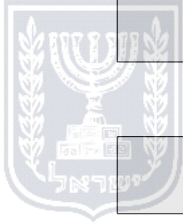
|            |   |
|------------|---|
| <b>6.2</b> | <b>חשמל</b>   |
|            | <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית 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 בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל: 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 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 מייננת 2006)</p> |
| <b>6.3</b> | <b>ביוב</b>   |
|            | <p>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>  |
| <b>6.4</b> | <b>ניקוז</b>  |
|            | <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>  |
| <b>6.5</b> | <b>פיקוד העורף</b>  |
|            | <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>  |
| <b>6.6</b> | <b>מבנים קיימים</b>   |
|            | <p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>   |
| <b>6.7</b> | <b>היטל השבחה</b>   |
|            | <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>  |

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6