

דברי הסבר לתכנית

מתן לגיטימציה לבניה קיימת, הגדלת שטח עיקרי מ-200 מ"ר ל-274 מ"ר, שינוי קווי בניה בהתאם למצב קיים בשטח, שינוי תכנית קרקע מ-200 מ"ר ל-220 מ"ר מגרש מספר 134 בכפר ורדים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי הוראות בנייה במגרש 134 בכפר ורדים.

ומספר התכנית

255-0477273

מספר התכנית

0.583 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	225970
קואורדינאטה Y	766350

1.5.2 תיאור מקום

שכונה א, רחוב חרמון 42

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	42	

שכונה א

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18710	בתהליך רישום	חלק	126	148

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
ג/ 4826	232

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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



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				יאנה פיליפנקו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יאנה פיליפנקו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		19/03/2017	יאנה פיליפנקו	19/03/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		19/03/2017	יאנה פיליפנקו	19/03/2017		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



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	פני בן זריהן			כפר ורדים	חרמון	42	04-9979222		prosperben@gmail.com
	פרטי	פרוספר בן זריהן			כפר ורדים	חרמון	42	04-9979222		prosperben@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		פני בן זריהן			כפר ורדים	חרמון	42	04-9979222		prosperben@gmail.com
בעלים		פרוספר בן זריהן			כפר ורדים	חרמון	42	04-9979222		prosperben@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.אדריכלות ת	עורך ראשי	יאנה פיליפנקו	35791	סטודיו לאדריכלות ושינוי תב"ע	מעלות- תרשיחא	שניר (1)	45	04-6443340	04-6443340	yanapil@gmail.com
מודד	מודד	אברהים עארף	1228		כסרא- סמיע	(2)				arefeb@inter.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 7299.

(2) כתובת: כפר סניע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

מנהל תכנון זמין
הדפסה 10

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**

הסדרת בנייה קיימת בחלקה שנבנתה בסטייה מהיתרים שהונפקו על ידי הוועדה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי אחוזי בניה

שינוי קווי בניה

מנהל תכנון זמין
הדפסה 10**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים א'	134

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	75	12.86
מגורים א-1	508	87.14
סה"כ	583	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	84.61	14.47
מגורים א'	500.01	85.53
סה"כ	584.61	100

מנהל תכנון זמין
הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	באזור מגורים א' תותר הקמת יחידת דיור אחת, קומת מרתף מחסנים, מקלט וחניה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	מפלסי הבנין יותאמו לטופוגרפיה הטבעית באופן שלא יהיה מקום, בכל שטח התכנית, בו יעלה ההפרש בין מפלס פני הרצפה התחתונה ובין הקרקע הטבעית מעל שעור של 1.0 מ'. על שטח המגרש תותר הקמת בנין אחד אשר יכלול יחידת מגורים אחת. הוראה זו חלה על כל השטח הכלול בתחום המבנה פיתוח הקרקע בחצר יעובד בהתאמה לטופוגרפיה הטבעית באופן שגובה הסופית של הקרקע לאורך שולי המגרש יזדהה עם הטופוגרפיה הטבעית. באם ידרש לצורך הסדרת פני קרקע, הקמת קירות תומכים, לא יעלה גבהם של אלו בכל נקודה שהיא, מעל שיעור של 1.5 מ' מפני קרקע הטבעית. במגרשים בהם נעשו בעבר עבודות בניה או לפני הקרקע הטבעית שונו בעקב חפירה או שפך או שקיימים בהם שברים טופוגרפיים חפירים כגון מצוקים או ערוצים, יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר פיתרון מיוחד שאינו תואם את ההנחיות הנ"ל וזאת בהתייחס לתנאי המגרש ולמצבם של מגרשים השכנים. במגרשים הגבוהים מן הדרך הסמוכה אליהם, לא יעלה גובה מבנה מעל ל- 12 מ' הנמדד ממפלס 0.0 בתוך המבנה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים לתנועה מוטורית ושבילים להולכי רגל כהגדרתם בחוק התכנון ובניה תשכ"ה 1965.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (3)	2	7.5 (2)	1	220	359	85	(1)	(1)	274	508	1	134	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהס"כ אחוזי הבניה נשמר. 85 מ"ר עבור יחידת דיור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהס"כ אחוזי הבניה נשמר.

(2) גובה המבנה ימדד ממפלס 0.0 בתוך המבנה בקומת כניסה.

(3) קומת מחסנים וחניה.

(4) ע"פי מסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
 ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
 ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג למפגע חזיתות, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון

6.3 חשמל

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.
 ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. 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:

מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמ מתקן

3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף

2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד

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

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

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ' קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

0.5 מ' כבל חשמל מתח נמוך

3.0 מ' כבל חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל/כבל חשמל מתח עליון

1.0 מ' ארון רשת

3.0 מ' שנאי על עמוד

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.

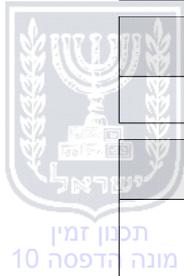
להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.



<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור החשמל.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת 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 הזה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע בסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.</p> <p>אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית 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 align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>מים:</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>הועדה מקומית רשאית להורות בהועדה בכתב למצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.</p>	

6.8	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזורית.
6.9	חומרי חפירה ומילוי
	שפכי העפר יסולק לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	היתר בנייה לתוספת הבנייה שבוצעו מותנה בבדיקת בדבר הצורך בחיזוק המבנה יחד עם התוספות מעליה בהתאם לת"י 413.



.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 15 שנה מיום אישורה.

