

הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0608406

ניוד זכויות בניה למגורים-מגרשים 295-296 כנרת (מושבה)

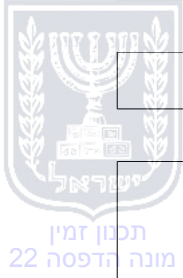
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על מגרשי מגורים מס' 295-296 במושבבת כנרת.
2 המגרשים הינם באותה בעלות ועל שניהם חלה תכנית ג/12593 מאושרת.
מטרת תכנית זו לנייד זכויות בניה ממגרש 296 ל-295 לצורך בניית בית מגורים (זכויות הבניה המאושרות אינן מספקות לצרכי המשפחה).
הזכויות המאושרות במגרשים הינן 35% שטח עיקרי ו-6% שטחי שרות.
גודל מגרש 295 הינו כ- 947.8 מ"ר והזכויות המאושרות בו הן: 331.7 מ"ר עיקרי ו 57 מ"ר שירות.
גודל מגרש 296 הינו כ- 720.5 מ"ר וזכויות המאושרות בו הן: 252.2 מ"ר עיקרי ו 43.2 מ"ר שירות.
התכנית מניידת זכויות בניה מהמגרש הקטן אל הגדול (ממגרש 296 למגרש 295) כך שבמגרש 295 סך הזכויות יעמוד על 504 מ"ר (433.9 מ"ר עיקרי ו- 70.1 מ"ר שטחי שרות).
מגרש 296 נותר עם סה"כ 180 מ"ר (150 מ"ר עיקרי ו-30 מ"ר שטחי שרות).
כמו כן, התכנית מציעה שינוי קווי בניין קדמי וצידי שמאלי במגרש 295.
התכנית הינה בסמכות מקומית לפי סעיף 62 (א)א.6. לחוק התו"ב.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ניווד זכויות בניה למגורים-מגרשים 295-296 כנרת (מושבה)
-----------------------------------	------------------	---

מספר התכנית	214-0608406
--------------------	-------------

1.2 שטח התכנית	1.668 דונם
-----------------------	------------

1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-------------------------	-------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (4), 62א (א) (6)

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**

עמק הירדן

קואורדינאטה X

252944

קואורדינאטה Y

736586

1.5.2 תיאור מקום

מושב כנרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: כנרת

נפה

כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כנרת			

שכונה

מושב כנרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15308	מוסדר	חלק	295-296	

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/ 12593	38, 37

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 12593	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12593 בתחומה של תכנית זו.	5361	1198	27/01/2005



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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	16/04/2019	איתי זהבי	08: 40 30/04/2019	נספח בינוי- מנחה לעניין חלוקת השטחים בין הקומות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	15/01/2018	איתי זהבי	15: 43 20/12/2018	מצב מאושר	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	עדו נתניהו			כנרת	כנרת (מושבה)				iddonet@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אין בתחום התכנית מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678		Itay@zehavy.com
מודד	מודד	רמזי קעוואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הגדלת זכויות בניה במגרש 295.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטחי בניה במגרש 295 באמצעות ניווד ממגרש 296. לפי סעיף 62א(א)6 לחוק התו"ב.
- התכנית משנה קווי בניין קדמי וצידי שמאלי במגרש 295. לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	296, 295	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים ג'	295	קו בנין תחתית/ תת קרקעי
מגורים ג'	296	מגורים ג'
מגורים ג'	295	מגורים ג'

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	מ"ר
100	1,668.36	מגורים ג'
100	1,668.36	סה"כ

מ"ר	מ"ר	מ"ר
100	1,668.34	מגורים ג'
100	1,668.34	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	שטח זה מיועד להקמת בית מגורים. יותר להקים במגרש המגורים משרדים של בעלי מקצוע חופשיים עד 40 מ"ר מתוך השטח המותר לבניה לכל יחידת מגורים משולב בבית המגורים תוך התרת כניסה נפרדת. תותר הקמת 2 חדרי אירוח כפוף לאישור השימוש ע"י הועדה המקומית בהיתר בניה וברישוי עסקים, יח' האירוח ינתנו במסגרת אחוזי הבניה המותרים למגורים.
4.1.2	הוראות
א	חניה החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לחדרי האירוח.
ב	בינוי ו/או פיתוח נספח הבינוי מחייב בנושא מיקום חניות, קווי בניין ותשתיות בלבד.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי								
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג'	מגורים	295	650	433.9	70.1			504	41	1 (1)	8.5	2	צידי- ימני (2)	צידי- שמאלי (2)	אחורי (2)	קדמי (2)	
מגורים ג'	מגורים	296	650	150	30			180	25	1 (1)	8.5	2	צידי- ימני (2)	צידי- שמאלי (2)	אחורי (2)	קדמי (2)	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- הגובה המרבי הכולל ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית, גובה המסד לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני קרקע טבעית.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- יח' האירוח ומשרדים לבעלי מקצוע ינתנו במסגרת אחוזי הבניה המותרים למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותרו 2 יח"א בכל מגרש.
- (2) לפי המסומן בתשריט. קווי הבניין עבור הבנייה מתחת למפלס הכניסה יהיו ע"פ המסומן בתשריט כקו בניין תחתיו..

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2	חשמל
	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. ב. 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 בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה 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' 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. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.2	חשמל
	(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
6.3	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטח. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	פיתוח תשתית
	א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. ב. תנאי לפיתוח השכונה הגשת תכנית בינוי כולל רום כבישים עם קביעת מפלסי כניסה ורום מקסימלי של מגרש הבניה ביחס לכבישים וזאת לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.
6.6	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.7	תשתיות
	1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. למועצה האזורית עמק הירדן ו/או מי מטעמה תשמר זכות גישה בכל עת לצורך תחזוקה וטיפול בקוי הביוב הציבוריים בתחום המגרשים. 4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
6.8	ניהול מי נגר
	א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

6.8

ניהול מי נגר

ג. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.

ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

ו. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.10

חלוקה ו/ או רישום

א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.

6.11

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2

מימוש התכנית

זמן מושער לביצוע התכנית: 7 שנים מיום אישורה