

הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0449272

ג/23451 - חלקה 72, מושבה כנרת.

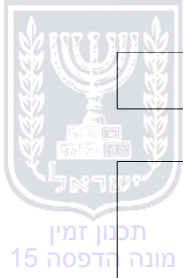
צפון

מחוז

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

התאמת יעוד שטח למצב הקיים לשטח בדרום מושבה כנרת סמוך למגרש 53 ולכביש מס' 767.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ג/23451 - חלקה 72, מושבה כנרת.

ומספר התכנית

מספר התכנית 214-0449272

2.575 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 252947

קואורדינאטה Y 736165

1.5.2 תיאור מקום

דרום מערב מושבה כנרת סמוך לכביש ראשי.

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

שכונה

חלק מחלקה 72 צמוד למגרש 53 ומגרש 53.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15302	מוסדר	חלק	53	72, 75

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



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/ 8022	החלפה	תכנית זו מחליף את תכנית ג/8022	5047	1184	17/01/2002



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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				מחמוד בריק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמוד בריק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		21/01/2020	מחמוד בריק	10: 16 21/01/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		05/12/2018	מחמוד בריק	12: 43 05/12/2018		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	לביא וסרמן			כנרת	(1)		050-3618881		Vaser512@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ע"י מנהל המיזם התכנוני - רוטר משה טלי 052-2414408, כתובת: ד.נ. עמק הירדן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לביא וסרמן			כנרת	(1)		050-3618881		Vaser512@gmail.com

(1) כתובת: ד.נ. עמק הירדן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד בריק		בריק תכנון אדריכלי ובינוי ערים	קרית שמונה	שמעוני דוד	6	04-6941095		brickm@012.net.il
	מודד	איהאב אבו ג'בל	1302	מדידות והנדסה בע"מ	מגידל שמס	(1)		04-6982931	04-6982931	AbujblEhab@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 3343.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 יעוד - התאמת יעוד למצב קיים והוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגורים ד'.

שינוי קווי בניין וקביעת זכויות בניה.

הוספת 2 יח"ד ליישוב כפרי הכולל 324 יח"ד מאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	2, 3
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	567.49	22.04
מגורים ד'	1,503.52	58.39
שטח ציבורי פתוח	504.01	19.57
סה"כ	2,575.02	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	555.56	21.57
דרך מוצעת	103.75	4.03
מגורים ד'	1,803.7	70.05
שטח ציבורי פתוח	112.01	4.35
סה"כ	2,575.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מבנה מגורים עפ"י טבלת זכויות בניה. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים, סטודיו של אומנים (עד 40 מ"ר מתוך השטח המותר לבניה) משולב בבית מגורים תוך התרת כניסה נפרדת. המרחק בין הבניינים (בתוך המגרש) לא יפחת מ- 6 מ' או יהיו בקיר משותף. - יותרו חניות מקורות באחד מן האופנים הבאים: - שילוב במבנה. - הבניה תהיה בקו חזית המגרש לדרך עפ"י מפתח של 15 מ"ר מקורה לכל חניה נדרשת עפ"י התקן. תותר הצמדה חניה בחזית המגרש לגבול השכן ובהסכמתו. במגרשים הנמוכים מן הדרך יותר קירוי בבניה קלה ללא קירות צד לשמירת המבט לנוף הפתוח. - תאסר כניסה מן הדרך לחניה בשיפוע העולה על 15%. - לא יותר רצף של יותר משלוש חניות מקורות. - בסמכות הוועדה המקומית לאשר תכנית בינוי מחייבת באשר ל: חומרים, גבהים וצורות למבני החניה. - גובה מירבי למבנה חניה יהיה 2.2 מ' עד תחתית בסיס הגג. פיתוח גנני ודרכי גישה פרטיות. כן תותר בנית מחסן בשטח 50 מ"ר מתוך השטחים העקריים המותרים לבניה. - גובה פנימי המקסימלי 2.2 מ', - המחסן יבנה במרחק מינימלי של 10 מ' מן הדרך, - הבניה תהיה מחומרים לא קשיחים. לא תותר הצבת קרוואנים, - הוועדה מקומית תהיה רשאית לאסור שימוש בחומרים העשויים עפ"י דעתה לאפשר שימוש שונה מן היעוד המוגדר בבקשה להיתר בניה. לא תינתן גישה למגרש מדרך מס' 767, הנגישות תהיה מדרך מקומית בלבד.
4.1.2	הוראות
א	מיגון אקוסטי מיגון אקוסטי במידה וידרש יהיה באחריות בעל היתר הבניה.
ב	הנחיות מיוחדות קו הבניין לגבול המגרש הצפוני יהיה 5 מטר. לא תינתן גישה למגרש מדרך מס' 767, הנגישות תהיה מדרך מקומית בלבד.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש פעילות פנאי ונופש בגון: פיתוח ונטיעות, מתקני משחק וספורט, ריהוט גן, שבילים ותאורה, מתקנים הנדסיים ומבני שירות הקשורים לתכליות הנ"ל. כן יותר דרכי מעבר לכלי רכב באישור המועצה ובאישור משרד התחבורה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים



4.3	דרך מאושרת
	יבוצעו עפ"י תכניות מאושרת. הדרכים והחניות יבוצעו עפ"י תקן משרד התחבורה. החניות נדרשות באזורים השונים בתחום המגרשים. הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניית כלי רכב והעברת שירותים עיליים ותת קרקעים כגון אספקת חשמל, מים, ביוב, גז, טלפון וניקוז, רשת תאורה, ריהוט רחוב, גינון ונטיעו. דרכים עליהם חלה חובת תכניות שימור יכללו במסגרת תכניות מפורטת לשימור אתרים. לאורך כביש מס' 767 קיימים שני סוגי קווי בניין. - לאורך השטחים מיועדים לבניה, קיימת הקלה המוגדרת ברוזטה. - לאורך השטחים המוגדרים כחקלאים ושטחים ציבוריים פתוחים אין הקלה בקו הבניין.
4.3.2	הוראות



4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	יבוצעו עפ"י תכניות מאושרת. הדרכים והחניות יבוצעו עפ"י תקן משרד התחבורה. החניות נדרשות באזורים השונים בתחום המגרשים. הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניית כלי רכב והעברת שירותים עיליים ותת קרקעים כגון אספקת חשמל, מים, ביוב, גז, טלפון וניקוז, רשת תאורה, ריהוט רחוב, גינון ונטיעו. דרכים עליהם חלה חובת תכניות שימור יכללו במסגרת תכניות מפורטת לשימור אתרים. - לאורך השטחים מיועדים לבניה, קיימת הקלה המוגדרת ברוזטה. - לאורך השטחים המוגדרים כחקלאים ושטחים ציבוריים פתוחים אין הקלה בקו הבניין.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% 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	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות										
מגורים ד'	1	1803.7	790 (1)	210			1000	40	4	8	2	(2)	(2)	3	5 (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:

- בסמכות וועדה מקומית לאפשר העברת זכויות בנייה ממעל כניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד יישמר אחוזי הבנייה המותרים.
- תותר בנייה בקו בניין אפס עבור חניה עם ניקוז לתוך המגרש.
- גובה בניה נמדד מפני קרקע חפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים ביותר של מבנה עד לרום המבנה המקסימלי מעליו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר שימוש נוסף לתעסוקה עד 40 מ"ר מתוך זכויות הבנייה המפורטת בטבלה.
- (2) לפי תשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

תנאי למתן היתר בניה יוצא על ידי הוועדה מקומית, רק לאחר שיוכח לשביעות רצונה ביצוע תשתיות מלא לחלקה או למגרש לגביהם מבוקש ההיתר.

לא יינתן היתרי בנייה בתחום התכנית לכל בניין שעתיד להתחבר למערכת מי שתיה, ואין לחברם למערכת המים כנ"ל אלא בכפוף למתן פתרון לסילוק השפכים בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י וועדה משנה לביוב ומשרד הבריאות ובהתאם לשלבי ביצוע שיקבעו בתכנית הביוב הנ"ל.

כל זאת, למעט אזורים הנמצאים בתחום תכניות מאושרות.

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4**הפקעות ו/או רישום**

בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

6.5**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 :
- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 - על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה 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 - 3.00 מ' | |
| קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ' | |



חשמל	6.5
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ' כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 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 - 3.0 מ' כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת - 1.0 מ' שנאי על עמוד - 3.0 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת 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. בתכנית 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר תיאום 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכניות, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)	
ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.6
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, האישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביו, מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.7	ניהול מי נגר
	א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר עילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.
6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לשינוי ייעוד ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.
6.9	שמירה על עצים בוגרים
	על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ להעתקה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. 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 שיידרש. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. ג. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.
6.10	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.11	שרותי כבאות
	אישור כיבוי אש לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.12	מבנים קיימים
	מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון ובניה.
6.13	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7.	ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15