

הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0756536

הסדרה של בית מגורים קיים, גוש 15302 חלקה 14, מושבה כנרת



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עמק הירדן
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

מטרת התכנית
שינוי קו בניין צידי שמאלי וקו בניין קדמי לפי בנייה קיימת.
תוספת זכויות בניה 7% עפ"י סעיף 62א(א) 17.
הגדלת התכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרה של בית מגורים קיים, גוש 15302 חלקה 14, מושבה כנרת	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
214-0756536	מספר התכנית		
0.791 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
(9) א62 (א), (5) א62 (א), (4) א62 (א), (17) א62 (א)	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עמק הירדן
קואורדינאטה X	252819
קואורדינאטה Y	736631

1.5.2 תיאור מקום**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	כנרת (מושבה)		

שכונה מגרש 14 מושבה כנרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15302	מוסדר	חלק	14	

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/ 6694	14

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 6694	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6694 ממשיכות לחול.	3936	328		25/10/1991
ג/ 8022	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8022 ממשיכות לחול.	5047	1184		17/01/2002
גמ/ מק/ 396 / 237	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/ מק/ 396 / 237 ממשיכות לחול.	4942			04/02/2001

הערה לטבלה:
מתאימה לסוג היחס



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זאב פינקלשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זאב פינקלשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - יחידות אירוח מוצמדות לבית המגורים	16: 01 23/05/2022	זאב פינקלשטיין	23/05/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 38 07/07/2021	זאב פינקלשטיין	07/07/2021		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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אשר הולצר			כנרת	(כנרת) מושבה)				

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זאב פינקלשטיין		שירה הנדסה	צפת	צפת		04-6974008		office@shira- e.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מונח	הגדרת מונח
גובה המבנה	הגובה ימדד בכול נקודה של המבנה אנכית ביחס לפני הקרקע הסופים הסמוכים למבנה

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

תוספת זכויות והסדרה של בית מגורים בהתאמה לבניה הקיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין צידי שמאלי לפי בנייה קיימת, עפ"י סעיף 62א(א) 4 לחוק.
- הגדלת התכסית עפ"י סעיף 62א(א) 9.
- תוספת שטח העיקרי ב-7%, עפ"י סעיף 62א(א) 17 לחוק.
- שינוי הוראות בינוי, עפ"י סעיף 62א(א) 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	13



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	791	100
סה"כ	791	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	792.01	100
סה"כ	792.01	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מתכנית ג/6649</p> <p>מגורים א' - ישמש לבניית בתים חד משפחתיים בבניה עצמית בשיטת "בנה ביתך" במגרשים תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד.</p> <p>מתכנית ג/8022</p> <p>יותרו חדרי אירוח עפ"י המפתח הבא :</p> <p>החדרים יוצמדו לכל אחת מדירות המגורים אך תותר גם כניסה נפרדת.</p> <p>-יחידת הנופש אשר תכלול חדר, מטבחון ושירותים תהיה בשטח מכסימלי 20 מ"ר שטח כללי.</p> <p>-יותר חיבור פנימי של שתי היחידות נופש יחד לשם יצירת יחידת נופש משפחתית הכוללת חדר שינה, חדר מגורים, מטבחון ושירותים בשטח כולל של 40 מ"ר.</p> <p>-לכל יחידת נופש תהיה חניה בתוך המגרש.</p> <p>-בכל חדר ביחידת נופש יותר אכסון של שתי מיטות.</p> <p>-2- חדרי נופש (או לחילופין יחידה משפחתית) ליחידת דוור.(בכל מצב בשטח כולל מכסימלי של 40 מ"ר).</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי				
5	0	2	8.5	1	28	30	42	700	13	מגורים א'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

שטחי האירוח יהיו עד לסך של 40 מ"ר ועד ל- 2 יח"א או יחידה משפחתית אחת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: לא יותר מ-198 מ"ר בקומת הקרקע..
- (2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (3) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: ראה סעיף 1.9.
- (4) הערך מתייחס ל מקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

תכנון ופיתוח המגרש - לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100, במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש, פתרוניות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, טלפון, מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים, יסומנו הגדרות וכן יינתן מפרט עם חומריהם, צבעם ודוגמתם, יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.

6.2

הוראות פיתוח

6.2.1 מים:
ביצוע קווי מים בתחום התוכנית יהיה בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות ובהנחיות הרשות המקומית.

6.2.2 ביוב:
חיוב לרשת אזורית בתיאום עם נציג שר הבריאות ואיכות הסביבה ובהנחיית הרשות המקומית, ובאישור מנהלת הכנרת.

6.2.3 ניקוז:
ניקוז מי גשם ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לדבר ובאישור מנהלת הכנרת.

6.2.4 חשמל:
יעשה פיתוח רשת החשמל וחיבורה לרשת הארצית. רשת החשמל מתח נמוך וחיבורי החשמל למבנים יהיו בקווים תת קרקעיים ותהיה כפופה לתקנות חברת החשמל.

6.2.5 טלויזית כבלים:
תעשה הכנה לרשת טלויזית כבלים בקווים תת קרקעיים.

6.2.6 קווי טלפון ותקשורת:
יעשו במערכת תת קרקעית.

6.2.7 חניות:
החניות יבנו בתחומי המגרשים עפ"י תקנון התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983 נספחיו המאושרים ליום הוצאת היתר הבניה.

6.2.10 מקלוט:
המקלוט יבוצע עפ"י הנחיות הג"א.

6.2.11 תנאי למתן היתר בניה:
1. היתר בניה יוצא על ידי הועדה המקומית, רק לאחר שיוכח לשביעות רצונה ביצוע תשתיות מלא לחלקה או למגרש לגביהם מבוקש ההיתר.
2. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התוכנית לכל בניין(מגורים, מסחר ותיירות וכו') שעתידי להתחבר למערכת מי שתיה, ואין לחברם למערכת המים כנ"ל אלא בכפוף למתן פתרון לסילוק השפכים בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י ועדת משנה לביוב ומשרד הבריאות ובהתאם לשלבי ביצוע שיקבעו בתוכנית הביוב הנ"ל. כל זאת למעט



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.2	הוראות פיתוח										
	<p>אזורים הנמצאים בתחום תוכניות מאושרות. 6.2.12 עתיקות : חלק מהתוכנית נמצא בתחום אתר העתיקות, -מוכרז כל עבודות בשטח הנ"ל כפופות לסעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח המחייב אישור מראש העתיקות.</p>										
6.3	חשמל										
	<p>ח ש מ ל :</p> <p>יעשה פיתוח רשת החשמל וחיבורה לרשת הארצית. רשת החשמל מתח נמוך ומתח גבוה וחיבורי חשמל למבנים יהיו בקווים תת קרקעיים ותהיה כפופה לתקנות חברת החשמל.</p> <p>איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <table border="0" data-bbox="239 1366 1276 1612"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים</td> <td>1.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')</td> <td>11.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')</td> <td>21.0 מ'</td> </tr> </table> <p>ה ע ר ה : במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בינויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח</p>	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'	בקו מתח עליון עד עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'										
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'										
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'										
בקו מתח עליון עד עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'										
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'										

<p>חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>עליון עד 160 ק"ו. מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>- בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>החניה תהיה בהתאם להוראות ותקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.5</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.7</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות שתנאי להוצאת היתר בנייה קבלת חו"ד איש סיסמי.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

6.10

- 6.11.1 תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.11.2 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 6.11.3 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 6.11.4 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.



ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

