

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/02/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

06/05/2021

תכנית מס' 214-0770800

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

הגדלת זכויות בניה, מגרש 236 - כנרת ג/25806



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 214-0770800

התכנית מאשרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 02/08/2021

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במגרש 236 במושבה כנרת, בתחום המגרש קיים בית לפי היתר מס' 20110236. שטח המגרש הינו כ-651 מ"ר.

התכנית החלה על המגרש הינה ג/8022

וזכויות הבניה במצב מאושר הינן:

- 35% שטח עיקרי (=231 מ"ר)

- 30 מ"ר שטח שירות

- יותרו 2 יחידות אירוח או יחידה משפחתית אחת בשטח 40 מ"ר מתוך סך השטחים המאושרים או משרד לבעל מקצוע חופשי.

בהיתר הבניה אושר המבנה כפי שקיים בשטח, כולל קומה ראשונה אטומה.

ברצון המגיש לממש את הקומה האטומה, על כן התכנית מבקשת:

1. תוספת יחידת דיור אחת על 399 יחידות דיור המאושרות ביישוב תוך ביטול הזכות לבניית יחידות האירוח תכנון זמין מונה הדפסה 16

ומשרד למקצוע חופשי.

2. תוספת זכויות בניה למגורים.

3. תוספת קומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הגדלת זכויות בניה, מגרש 236- כנרת ג/25806

מספר התכנית 214-0770800

1.2 שטח התכנית 0.651 דונם

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

253210

קואורדינאטה Y

736540

1.5.2 תיאור מקום

צפונית לדרך מס' 767, רח' האומנים, כנרת המושבה.

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**

רח' האומנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15308	מוסדר	חלק	236	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 8022 בתחומה של תכנית זו.	5047	1184	17/01/2002
גמ/ מק/ 396 / 237	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גמ/ מק/ 396 / 237 בתחומה של תכנית זו.	4942		04/02/2001



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				גינן בליש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גינן בליש		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/03/2021	עדי סבו	09: 43 15/03/2021	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	אסף יוסף קובי			כנרת	כנרת (מושבה) (1)		074-7576777	04-6737570	asaf@electr okubi.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כנרת מושבה.

1.8.2 יזם**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	גינן בליש	ה.52957		.	(1)		04-6723999	04-6679669	office@aradp lan.co.il
מודד	מודד	שאפע פלאח	1299		.	(2)				shafea@gmai l.com

(1) כתובת: רחוב הפלדה 1, פארק תעשיות קדמת גליל..

(2) כתובת: פארק תעשיות קידמת גליל ד.ג. גליל תחתון 1522801 ת.ד. 52.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 יח"ד ושינוי בהוראות וזכויות בניה במגרש ביישוב כנרת המושבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידת דיור אחת על 399 יחידות דיור המאושרות ביישוב.

2. תוספת שטחי בניה.

3. תוספת קומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	236

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	651	100
סה"כ	651	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	660.33	100
סה"כ	660.33	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מבנה מגורים. 2. מבנה חניה. 3. מחסן.
4.1.2	הוראות
א	חניה יותרו חניות מקורות באחד מן האופנים הבאים : א. שילוב במבנה. ב. תותר בניה בחזית המגרש לכיוון דרך הגישה. ג. תותר הצמדת החניה בחזית המגרש לגבול השכן ובהסכמתו.
ב	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקנות החניה התקפות בזמן הוצאת היתר בניה.



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
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
5	4	3.5	3.5	2	28	411	381	30	651	236	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. בסמכותה של הועדה המקומית להעביר שטחי בניה ממועל למפלס הכניסה אל מתחתיו בבואה להוציא היתרי בניה, בתנאי שהסה"כ ישמר.

ב. תותר בניית מחסן בשטח של עד 50 מ"ר מתוך השטחים העיקריים המותרים לבניה.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הרצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
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. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל. ארון רשת - 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. שנאי על עמוד - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב

6.3

חשמל

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 בניה 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, 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)

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תברואה- 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.

6.5

פיקוד העורף

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.

6.6

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.7

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו כ-5 שנים מיום אישורה.

