

אישור תכנית מס' 214-0842633

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

הוראות התכנית

ביום 02/08/2021

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

תכנית מס' 214-0842633

יו"ר הועדה המחוזית

שינוי יעוד למגורים ומבני ציבור מגרש 206- נווה עובד ג/25887.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בשטח התכנית חלה התכנית ג/3307 שאושרה ביום 14.7.1988.
עפ"י התכנית המאושרת המגרש הינו מגרש ביעוד מגורים א' בו תותר יח"ד אחת ומבני - עזר.
זכויות הבניה המאושרות הן :

25% שטח עיקרי בכל קומה, 2 קומות. 10 מ"ר מבני עזר. כמו כן בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק הירדן מיום 19/12/2004, אושרו שטחי שירות לפי תקנה 13 לאזור המגורים המאושר עד 8% . כך שסה"כ זכויות הבניה בגרש הן : 440 מ"ר.

בשטח המגרש קיים בית כנסת פעיל.

התכנית מציעה הריסה של מבנה בית הכנסת הקיים והקמה של מבנה מגורים ומבנה בית כנסת, ללא שינוי בסך שטחי הבניה המאושרים, תוך חלוקת שטחי הבניה ל-250 מ"ר שטחי בניה עבור בית הכנסת ו-190 מ"ר שטחי בניה עבור מבנה המגורים הכולל יחידת דיור אחת.

כמו כן התכנית אינה מציעה לשנות את שאר הוראות הבניה המאושרות (גובה, מספר קומות וקווי בניין) למעט הגדלה של תכסית הקרקע ל-40%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד למגורים ומבני ציבור מגרש-206 נווה עובד ג/
25887.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

214-0842633 מספר התכנית

0.740 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"ר 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	250825
קואורדינאטה Y	738275

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הסייפנים, בשכונה המזרחית של נווה עובד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: פוריה-נווה עובד

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פוריה-נווה עובד			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15329	מוסדר	חלק	206	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
15329	15322

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/3307	116

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/07/1988	2853	3572	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 3307 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 3307
09/07/1998		4661	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1 / 29 / 3. הוראות תכנית 1 / 29 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 / 29 / 3



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינץ בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינץ בליש		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 54 24/03/2021	גינץ בליש	24/03/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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	עליזה חורי			פוריה-נוה עובד	פוריה - נווה עובד	206	054-4534991		yhoda522@ gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת 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
מתכנת	עורך ראשי	גינן בליש		ערד ב. שרותים פיננסים בע"מ	כפר תבור	שיקמה	20	04-6723999	04-6679669	jenine@aradp lan.co.il
מודד	מודד	מתי חן ציון	697		מצפה נטופה	מצפה נטופה				mati.chenbar @gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הוספת שימוש של בית כנסת במגרש מגורים 206- פוריה, נווה עובד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד למגורים ומבני ציבור.
2. הוספת שימוש של בית כנסת.
3. הגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

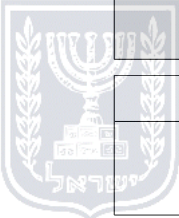
יעוד	תאי שטח
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	206

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	206
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	206

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים אי לפי ג/3307 ומגורים לפי תרש"צ	740	100
סה"כ	740	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	740.51	100
סה"כ	740.51	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. מגורים. 2. מבני עזר. 3. בית כנסת. 	
הוראות	4.1.2
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בהיתר הבניה תוצג הפרדה בין יחידת הדיור לבין השימוש של בית הכנסת. הפרדה זו תהיה הן על ידי תכנונם בקומות נפרדות או במבנים נפרדים עם קיר משותף והן על ידי הפרדה במקומות החניה עבור השימושים השונים.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מ"ר	מתחת לכניסה הקובעת		מ"ר				
						סה"כ שטחי בניה	שרות					
קדמי	4	4	4	2	8.5	40	250	250	740.51	206	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
אחורי	4	4	4	2	8.5	1	190	130	740.51	206	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
5	4	4	4	2	8.5	1	440	380	740.51	206	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

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:

- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
6.2	הפקעות ו/או רישום
	המגרש אינו מיועד להפקעה.
6.3	חשמל
	<p>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.</p> <p>ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>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.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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</p>

6.3	חשמל	
	<p>לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה 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 זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
	<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</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>מים:</p> <p>אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לכלים לסילוק אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
6.5	ניהול מי נגר	
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת הניקוז היישובית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p>	
6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	
	<p>קבלת היתר לבית כנסת, ינתן לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
6.7	פסולת בניין	
	<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
6.8	פיקוד העורף	
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
6.9	שרותי כבאות	
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

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

6.11 הריסות ופינויים	
היתר בנייה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.	

.7 ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע תכנית זו- תוך 3 שנים מיום אישורה.	
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13