

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0981092

שינוי קווי בניין מגרשים 11,12,14,15,23,30 שכונת החורש מצפה נטופה

צפון

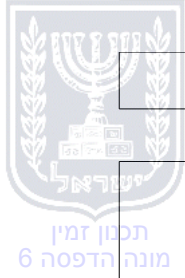
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

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 מוגשת ע"י 6 משפחות אשר גרות בשכונה המיועדת לבניה רוויה במצפה נטופה.
התכנית החלה במקום הינה תכנית- 206-0383992 אשר מאפשרת זכויות בניה של : 170 מ"ר עיקרי ו- 30 מ"ר שטחי שירות.
כיום בנוי בכל מגרש יח"ד אחת בשטח של כ- 150 מ"ר (75 מ"ר לכל קומה) בפועל קווי הבניין הקיימים אינם מאפשרים ניצול של שטחים המאושרים לבניה.
לכן, תכנית זו מבקשת הקטנת קו בניין קדמי לצורך מתן אפשרות לניצול אחוזי הבניה הקיימים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: שינוי קווי בניין מגרשים 11,12,14,15,23,30 שכונת החורש מצפה נטופה

מספר התכנית 206-0981092

1.2 שטח התכנית 1.291 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) (5)

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	הגליל התחתון
קואורדינאטה X	237021
קואורדינאטה Y	745447

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: מצפה נטופה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מצפה נטופה	מצפה נטופה		

שכונה שכונת החורש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17549	מוסדר	חלק		43-44

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	פרק	תאריך
206-0383992	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית 206-0383992 בתחומה של תכנית זו.	7515	6335		01/06/2017
ג/ 13618	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13618. הוראות תכנית ג/ 13618 תחולנה על תכנית זו.	5318	3547		01/08/2004
ג/ 21767	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21767 ממשיכות לחול.	6904	447		29/10/2014
ג/ במ/ 162	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 162 ממשיכות לחול.	4185	1863		20/01/1994

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				עדי סבו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עדי סבו		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/05/2021	עדי סבו	21: 51 30/05/2021	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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	אביגיל שמחה אופנהיימר			מצפה נטופה	מצפה נטופה		058-6861002		adi.hend@gmail.com
	פרטי	נתן אליהו אופנהיימר			מצפה נטופה	מצפה נטופה		058-6861002		adi.hend@gmail.com
	פרטי	יצחק ברוך גרודה			מצפה נטופה	מצפה נטופה		052-8825704		adi.hend@gmail.com
	פרטי	רות גרודה			מצפה נטופה	מצפה נטופה		052-8825704		adi.hend@gmail.com
	פרטי	חובב הנדלר			מצפה נטופה	מצפה נטופה		050-3231475		adi.hend@gmail.com
	פרטי	יעל הנדלר			מצפה נטופה	מצפה נטופה		050-3231475		adi.hend@gmail.com
	פרטי	איילה יהודה			מצפה נטופה	מצפה נטופה		058-6861002		adi.hend@gmail.com
	פרטי	בניה דביר יהודה			מצפה נטופה	מצפה נטופה		058-6861002		adi.hend@gmail.com
	פרטי	נריה לב ארי			מצפה נטופה	מצפה נטופה		050-7632655		adi.hend@gmail.com
	פרטי	עפרה לב ארי			מצפה נטופה	מצפה נטופה		050-7632655		adi.hend@gmail.com
	פרטי	עדי סבו			מצפה נטופה	מצפה נטופה		050-8875600		adi.hend@gmail.com
	פרטי	שמעון סבו			מצפה נטופה	מצפה נטופה		050-8875600		adi.hend@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 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
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	עדי סבו	52957		מצפה נטופה	מצפה נטופה (1)	11	052-5534453		adi.hend@gmail.com
	מודד	מתי חן ציון	697	חן בר מדידות והנדסה	מצפה נטופה	מצפה נטופה		04-6782595		mati.chenbar@gmail.com

(1) כתובת: רותם 11.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

מתן הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קוי בניין.

2. שינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		30, 23, 15, 14, 12, 11
סימון בתשריט		יעוד
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ב'	30, 23, 15, 14, 12, 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,291.97	100
סה"כ	1,291.97	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,291.97	100
סה"כ	1,291.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. חניה. ג. תשתיות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. תותר בניית פרגולה על עמודים בקווי בניין צדי ואחורי 0. ב. מתן היתר בניה יהיה בהתאם לחלוקה מנחה המוצגת בתשריט. ג. תכנון הבניינים ע"פ טיפוס הבנייה המוצגים בנספח הבינוי לפי תכנית ג/21767. ד. השינויים המותרים בדגמי הבתים המצוינים בנספח הבינוי המחייב לפי תכנית ג/21767 : 1. סגירת מרפסת קדמית ובניית קומה שניה מעליה (מרפסת/ חדר). 2. סגירת מבואת כניסה. 3. תותר הקמת מחסן ביתי בתחום קווי הבניין שלא לכיוון הרחוב. 4. שינוי חלוקה פנימית, שינוי גודל פתחים חיצוניים ופתחים בגג רעפים בתנאי דאינו פוגע בצביון הדגם.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	11, 12, 14, 15, 23, 30	מגורים ב'	מגורים ב'
							עיקרי	שרות				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	60	6	6	200	30	170	150

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. הועדה המקומית תהיה רשאית לנייד אחוזי בניה מותרים שירות ועיקרי משטח הקומות העליונות לקומות המרתף.

ב. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	בבקשה להיתר בנייה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט תאורה וגידור. ב. חזיתית המבנים יהיו מחומרים קשיחים. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכתם של מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. ד. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.
6.2	חניה
	א. מקומות החניה יהיו בתחום תכנית 206-0383992. ב. סה"כ מספר מקומות החניה בתחום תכנית 206-0383992 לא יפחת מ-45 מקומות.
6.3	איכות הסביבה
	א. סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.4	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. 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 בפרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. 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: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת



חשמל 3 מ'ישנאי על עמוד 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. 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 עבודת בנייה 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
פיקוד העורף לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	6.5
תשתיות מים- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטח ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.	6.6
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6