

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0990135

ג/26672 שינוי הוראות בניה מגרש 177 - כפר חיטים



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 206-0990135
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 13/06/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
08/02/2022

להפקיד את התכנית
21/03/2022

תאריך יו"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

מדובר במגרש מגורים מספר 177 עפ"י תכנית מספר ג/8718 בגוש 15342 חלקה 16. שטח המגרש הינו כ-500 מ"ר. על המגרש נבנה מבנה מגורים בגודל 299.66 מ"ר ובריכה בהיתר(מספרי היתר: 20090184 ו-20130212) לא כולל חניה ומצללות בשטח 73 מ"ר.

התכנית מוגשת ע"י החוכרים פנחסוב עומר ומישל.

מטרת התכנית הינה הסדרת תוספות בניה שנעשו במבנה.

התכנית החלה על שטח המגרש היא:

תכנית מקומית ג/8718 המאושרת מיום 30.3.97 ו- גת/מק/1/8718 שנקבע בהן:

מגרש ביעוד מגורים א' ובו יחידת דיור אחת ושימוש עסקי בגודל 50 מ"ר ע"י זכויות הבניה המוגדרות שהן:

50% או 250 מ"ר שטח עיקרי, 10% שטחי שרות, תכסית 60%. קווי הבנין נקבעו קדמי- 5 מטרים, אחורי 3 מטר

ו- צדדי 4 מטרים, גובה 7 מטר או 8.5 מטרים בגג משופע ב- 2 קומות. 2 גודל מגרש מינימלי 400 מ"ר.

התכנית המוצעת מבקשת:

1. הגדלת שטחים עיקרים מעל מפלס הכניסה הקובעת (מפלס הרחוב) בכ- 10% שהם 49.7 מ"ר. (סגירת מרפסות קיימות)

2. הגדלת שטחים עיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת (קומת מסד בהיתר הבניה) ב- 4.6% שהם 23 מ"ר.

3. הגדלת שטח חניה מקורה משטח 39.7 מ"ר לפי היתר ל-56 מ"ר.

סה"כ תוספת זכויות בניה למבנה בהיתר 89 מ"ר.

4. להסדיר קו בנין קדמי וצידי שמאלי עבור מרפסת בקירוי סנטף בקומת הקרקע.

התכנית אינה משנה את מספר יחידות הדיור במגרש (1 יחידה) או את גובה המבנה (7 מטרים) או את תכסית הבניה כפי שניתן בהיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/26672 שינוי הוראות בניה מגרש 177- כפר חיטים
מספר התכנית	מספר התכנית	206-0990135
שטח התכנית	שטח התכנית	0.500 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

247600 קואורדינאטה X

745300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 16 רחוב האגוז כפר חיים**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: כפר חיים

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר חיים	האגוז		

שכונה רח' האגוז כפר חיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15342	מוסדר	חלק	16	

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/8718	177

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/9
01/08/2004		3547	5318	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/13618 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/13618
30/03/1997		2836	4508	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/8718 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/8718
22/07/2001			5005	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית גת/מק/8718/1 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	גת/מק/8718/1



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	15:31 13/10/2021	גינץ בליש	13/10/2021	1	1:1	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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	מישל פנחסוב			כפר חטים	האגוז	16	050-7771771		omer@euca lyptop.com
	פרטי	עומר פנחסוב			כפר חטים	האגוז	16	050-7771771		omer@euca lyptop.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
	עורך ראשי	גינין בליש	ה.52957		.	(1)		04-6723999	04-6679669	office@aradp lan.co.il
מודד	מודד	שאפע פלאח	1299		.	(2)		052-6300623		shafea@gmai l.com

(1) כתובת: רחוב תרשיש 4, פארק תעשיות קדמת גליל..

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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הסדרת מבנה מגורים קיים במגרש 117.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה.

2. הסדרת קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	16



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.99	100
סה"כ	500.99	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. בית מגורים. 2. משרד לבעל מקצוע חופשי/ שימוש עסקי. 3. חניה מקורה. 4. בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי בריכת שחיה תוקם עפ"י הוראות ותקנות חוק התכנון והבניה.



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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	3	4	4	1	2	8.5	1	60	385 מ"ר	13	8.2	3	52.8 (1)	500	16	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:

- 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.
- קווי הבניין לבניה הקיימת ערב אישור תכנית זו יהיו לפי המסומן בתשריט. כל בנייה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.
- מחסן- יותר מחסן בקו בנין אחורי/צידי 0 בשטח מקסימלי של 20 מ"ר כחלק מזכויות הבניה הרשומות בטבלה ולא בנוסף. בגובה 2.5 מ' לגג שטוח או 3.5 מ' לגג רעפים.
- חניה מקורה- תותר בקו בנין קדמי וצידי 0 מתוך שטחי השירות המותרים. בגובה 2.5 מ' לגג שטוח או 3.5 מ' לגג רעפים.
- בריקה- תותר בתחום מרווחי הבניה.
- לא יותר לבנות גרם מדרגות חיצוני.
- קו בנין בצבע תכלת הינו עבור מרפסת בקירוי סנטף בלבד.
- גובה הקומה מוגדרת בהיתר מתחת למפלס הכניסה הינו 2.85 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוכם יותרו 50 מ"ר לפעילות עסקית.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>כל ההוראות לעיצוב אדריכלי יהיו בהתאם למפורט בהנחיות מרחביות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.3</p>	<p>הפקעות /או רישום</p> <p>רישום יעשה על פי כל דין.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</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</p>



<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. 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)</p>	
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. 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. שפכי הביוב מוזרמים למט"ש כפר חיטים. 4. 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.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.6</p>
<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>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>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.</p>	
<p align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך</p>	

6.9 קולטי שמש על הגג	
	חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

6.11 תנאים בהליך הרישוי	
	תנאי למתן היתר בניה לשימוש משני למטרות פעילות מקצועית לדיירי הבית בלבד (בעלי מקצועות חופשיים) - שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים כגון: רעש וזיהום, הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן יגרום עומס חניה. החניה למקבלי השרות תהיה בתוך המגרש.

6.12 תנאים בהליך הרישוי	
	תנאי להיתר בניה תהיה התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתאוצות קרקע מוגברת בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

7.1 שלבי ביצוע							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>לייר</td> <td>לייר</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	לייר	לייר
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	לייר	לייר					

7.2 מימוש התכנית	
	זמן משוער למימוש תכנית זו - מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9