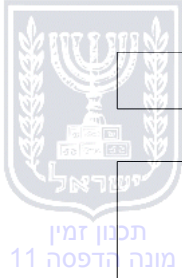


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 214-0958868

הסדרת מצב קיים - מגרש 211 - פוריה נווה עובד



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
עמק הירדן  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר את הבנייה הקיימת בשטח ע"י שינוי קווי הבנייה הגדלת התכסית ואחוזי הבנייה המותרים וקביעת הוראות בינוי עבור בריכת שחיה.

המגרש נמצא בחלקו המערבי של היישוב ביעוד: מגורים א'.  
התכנית תואמת לתכנית מס' ג/3307 לעינין יעודי הקרקע  
התכנית היא תכנית בסמכות וועדה מקומית עפ"י הסעיפים הנ"ל:

א62 (א) 4 שינוי קווי בניין

א62 (א) 5 קביעת הוראות בינוי עבור בריכת שחיה

א62 (א) 9 הקלה הגדלת תכסית מ 25% ל 40%

א62 (א) 17 תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר לשטח עיקרי + תוספת 8% לשטחי שירות בהתאם להחלטת מליאה

בישיבה מס' 4/2004 מיום 19.12.04

א62 (א) 19 קביעת הוראות הריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת מצב קיים - מגרש 211 - פוריה נווה עובד
מספר התכנית	214-0958868	
שטח התכנית	0.678 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א62 (א) (17), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9)	
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 250425

קואורדינאטה Y 738975

**1.5.2 תיאור מקום**

במעטפת הדרומית של פוריה 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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			פוריה-נווה עובד

פוריה נווה עובד

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15317	מוסדר	חלק	211	210

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 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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
14/07/1988		2853	3572	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 3307. הוראות תכנית ג/ 3307 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	ג/ 3307



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מורן יאיר אודיז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מורן יאיר אודיז		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		10: 44 29/05/2023	מורן יאיר אודיז	20/03/2023	1		רקע	בינוי
לא		18: 15 11/04/2021	מורן יאיר אודיז	15/03/2021	1	1: 250	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	מאיר עמר			פוריה-נווה עובד	פוריה - נווה עובד	18			

**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	מורן יאיר אודיז		מורן יאיר אודיז תכנון אדריכלי	דגניה א'		1	04-6608169		moran@myo arc.net
	מודד	כמאל זועבי	879		נוף הגליל	גלבע	14			k0522840602 @gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 הוראות בנייה במגרש מגורים עבור לגיטימציה למצב קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

\* שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4

\* קביעת הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א(א)5

\* הגדלת תכסית עפ"י סעיף 62א(א)9

\* תוספת אחוזי בנייה עפ"י סעיף 62א(א)17

\* סימון להריסה עפ"י סעיף 62א(א)19

\* הטמעת שטחי שירות בהתאם להחלטת הוועדה המקומית (עפ"י סעיף 13 תקנות התכנון והבניה - חישוב

שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	100	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	100

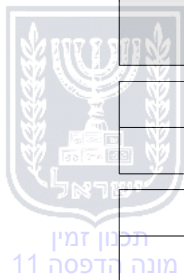
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	678.22	100
סה"כ	678.22	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	678.22	100
סה"כ	678.22	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים א' - מגורים ומבני עזר	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(3) 5	(3) 4	(3) 4	(3) 4	2	40			(2) 8	(1) 50	678	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

### הוראות טבלה 5:

- בסמכות הועדה המקומית להתיר ניווד אחוזי בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת ובלבד שישמר סך אחוזי הבניה המותרים.
- יותרו עד 2 קומות בחתך בכל נקודה במגרש

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) + 50 מ"ר מוצע.

(2) + 10 מ"ר למחסן בהתאם להחלטת הועדה המקומית בישיבה מס' 4/2004 מיום 19.12.04.

(3) או עפ"י המופיע בתשריט עבור בינוי קיים בלבד בעת אישור התכנית. הבינוי הקיים במגרש במועד אישור התכנית לפי תצ"א יותר עפ"י קווי הבניין שבתשריט. כל תוספת או בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין הרשומים בטבלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<p><b>בינוי</b></p> <p>הוראות בדבר בריכת שחיה :</p> <p>* תותר הקמת בריכת שחייה פרטית בשטח התכנית.</p> <p>* שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ' לפחות ע"י חומר המונע החלקה.</p> <p>* התקנת מקפצות אסורה.</p>
<b>6.2</b>	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. עבור המבנים ותוספות הבניה שאינם בהיתר ידרש להוציא היתר בניה תוך שנתיים מיום אישור התכנית.</p> <p>2. לא תותר כל תוספת בניה או שינוי (למעט הריסה) במבנה העץ הנוכחי הקיים בעת אישור התכנית.</p> <p>3. כל שינוי או תוספת במבנה העץ יהיה חייב בהריסה.</p> <p>4. היתר הבניה יינתן בשלבים : שלב ראשון ביצוע הריסה בפועל ושלב שני ביצוע עבודות בניה</p>
<b>6.3</b>	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה בתחום התכנית תהיה לפחות ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) ע"פ תקן חניה שבתוקף וע"פ החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>2. מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש.</p>
<b>6.4</b>	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.</p> <p>2. חיבור מערכות מים, טלפון, גז, וכיו"ב למבנה יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית.</p>
<b>6.5</b>	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. עבור מתחמים לא מבונים</p> <p>1.1 הגשת היתר תשתיות לאישור הוועדה. ההיתר יכלול קביעת מפלסי 0.00, גובה קירות תומכים, מיקומי חניות, תכנון תשתיות ניקוז, ביוב, מים, תקשורת. תכנון סידור פינוי אשפה וכו'.</p> <p>ההיתר יאושר ע"י הגורמים הרלוונטים כגון משרד הבריאות, כיבוי אש, וכו'.</p> <p>3.2 ביצוע בפועל של תשתיות ציבוריות והגשת תכניות as made לוועדה.</p> <p>לשביעות רצון מהנדסת הוועדה</p> <p>3.3 הגשת בקשות להיתרי בניה.</p> <p>2. עבור מתחמים מבונים/מבונים חלקית</p> <p>2.1 קבלת התיחסות הישוב לנושא מיקומי תשתיות קיימות.</p> <p>2.2 במידה ואין הסדרה של תשתיות ידרש בשלב ראשון לעשות תכנון מפורט של תשתיות ציבוריות, דרכים וכו'. התכנון יוגש לוועדה לתכנון ובניה ויאושר ע"י הגורמים הרלוונטים כגון משרד הבריאות, כיבוי אש וכו'</p> <p>2.3 ביצוע בפועל של תשתיות ציבוריות והגשת תכניות as made לוועדה.</p> <p>לשביעות רצון מהנדסת הוועדה</p> <p>4.4 הגשת בקשות להיתרי בניה.</p>

<b>6.6</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	כל המבנים המסומנים בסימון להריסה בתכניות ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	מיידי - לגליזציה לקיים.
--	-------------------------



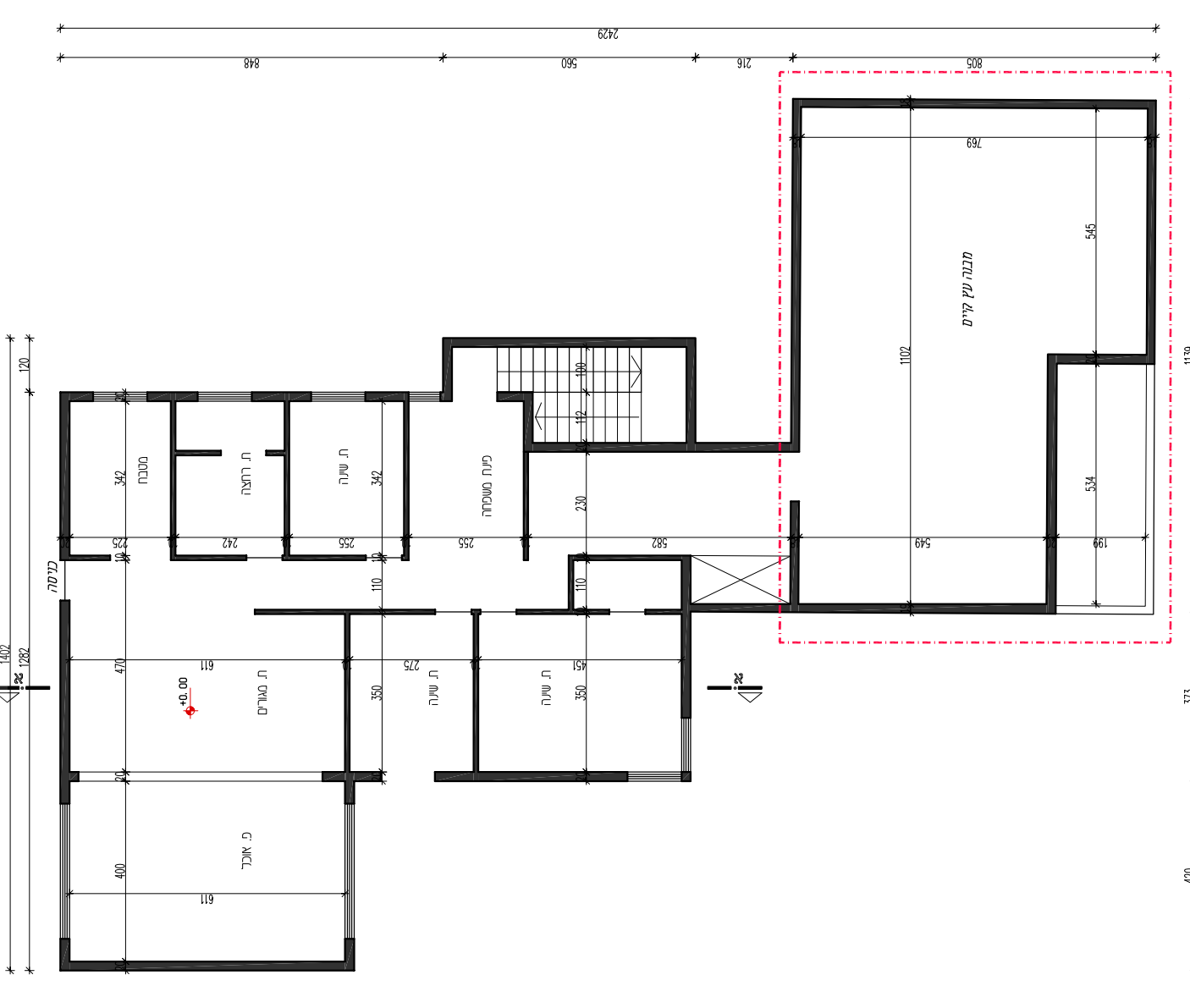
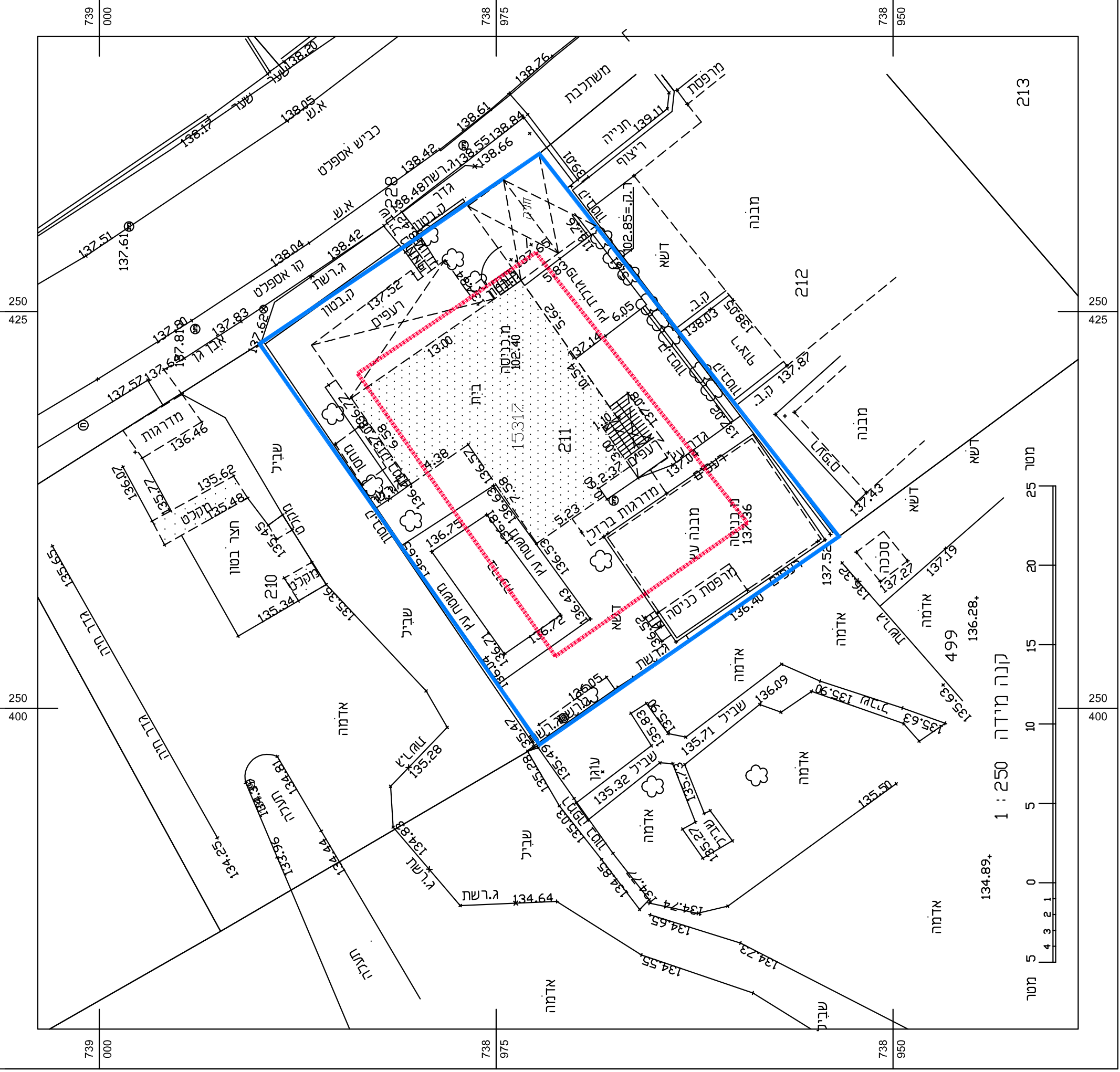
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



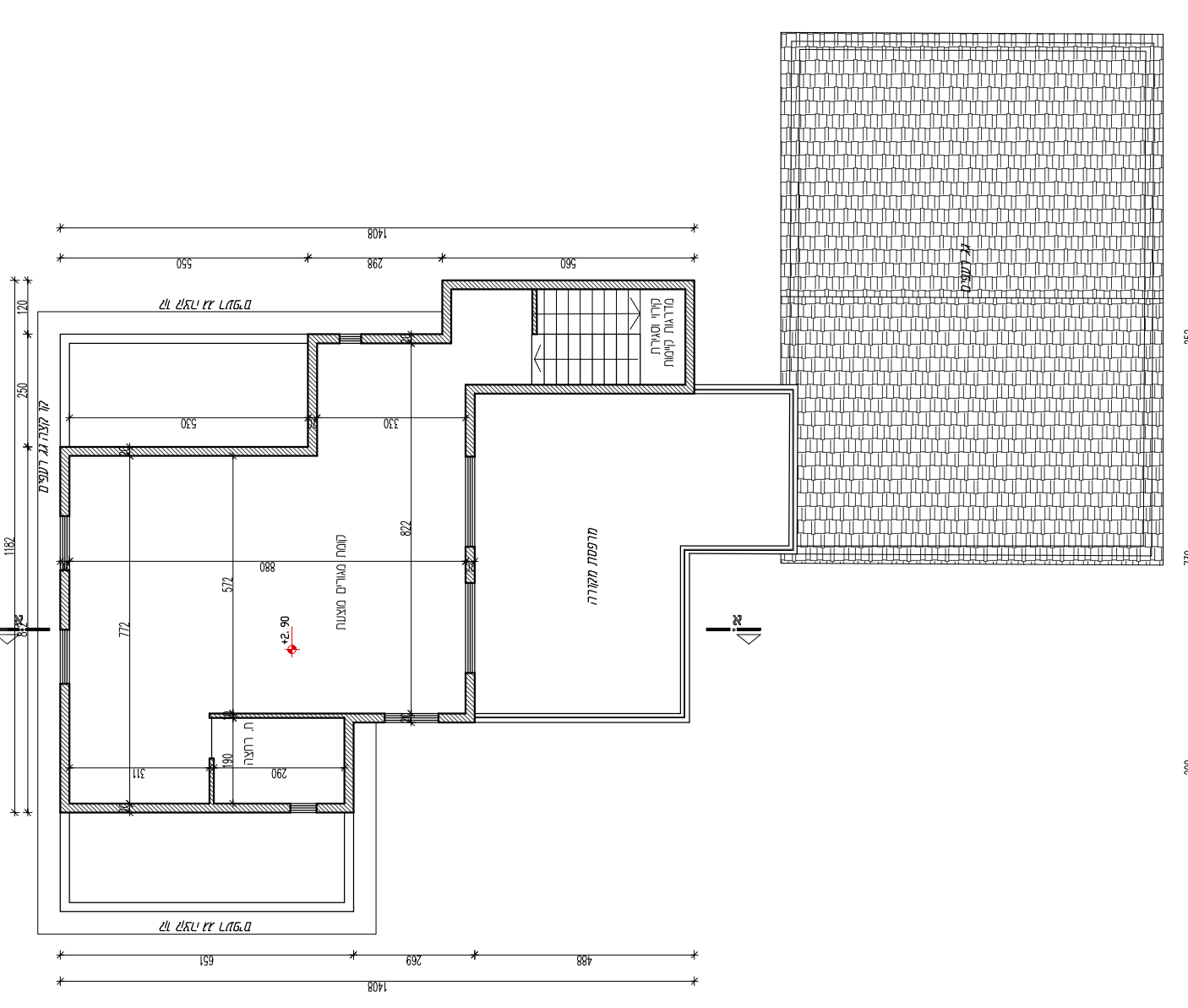
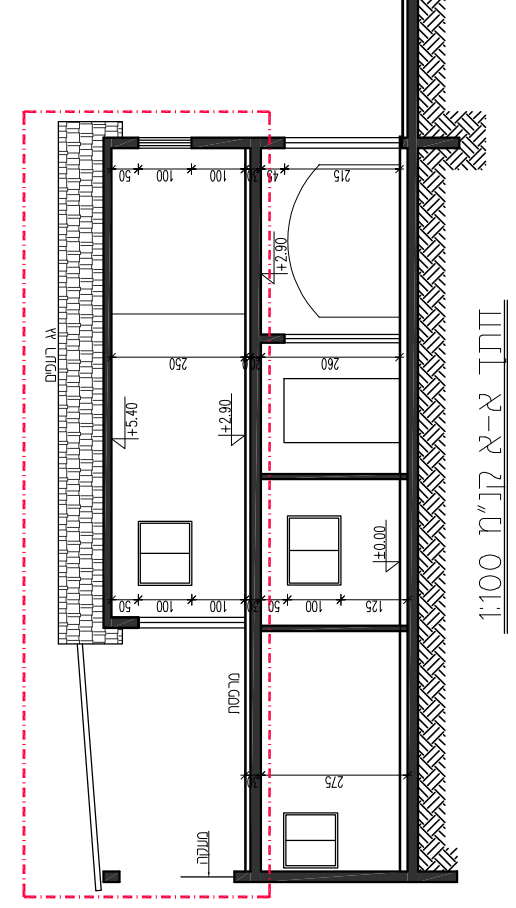
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



<b>חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965</b>	
<b>תכנית מפורטת</b>	
<b>מס' 214-0958868</b>	
<b>שם התכנית -</b> <b>הסדרת מצב קיים</b>	
<b>מגרש 211 - פוריה נווה עובד</b>	
<b>נספח בינוי</b>	<b>גליון 1 מתוך 1</b>
<b>קרייז 1:100</b>	-
<b>קרייז 1:100</b>	-
<b>תאריך</b>	20/9/23
<b>סמות וחתימות:</b>	
<b>עורך התוכנית</b>	שם: מורן יאיר אודיז האג'ד: החתימה:
<b>מניש התוכנית</b>	שם: מאיר עמר האג'ד: החתימה:



**תכנית קומת קרקע קרייז 1:100**



**תכנית קומה א מוצעת קרייז 1:100**

