

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 1206341-214

שינוי בהוראות בניה - מגרש 211/1 פוריה עילית



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

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

מדובר בתכנית מפורטת בגוש 15324 חלקה 211 מגרש 211/1  
המגרש מיועד לאזור מגורים אי ע"פ תכנית ג/12265  
התכנית מציעה שינוי קווי לפי מצב קיים כמו כן קביעת קווי בניין למוצעת בחזית הקדמית וצדדית של בניין  
למטרת הוצאת היתר בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי בהוראות בניה -מגרש 211/1 פוריה עילית	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
214-1206341	מספר התכנית	
0.912 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62א (א) (4)	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	251748
קואורדינאטה Y	736888

**1.5.2 תיאור מקום**

פוריה עילית

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: פוריה עילית

נפה כנרת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			פוריה עילית

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15324	מוסדר	חלק		211

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 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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
12/09/2002		27	5112	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12265 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12265



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חמדאן אמארה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חמדאן אמארה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 56 06/09/2023	מוח'לס אבו סאלח	06/09/2023	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא		16: 53 25/03/2023	חמדאן אמארה	25/03/2023	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	אלכסנדר וייסר			פוריה עלית	פוריה עילית		054-6777059		kinorot2006@walla.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלכסנדר וייסר			פוריה עלית	פוריה עילית		054-6777059		kinorot2006@walla.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חמדאן אמארה		אמארה חמדאן	כפר כנא			04-8761750		hamdan_1@hotmail.com
	אדריכל	מוח'לס אבו סאלח	103473		סחינין	(1)		050-8211701		albmar27@gmail.com

(1) כתובת : סחינין ת.ד 9177.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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**

שינוי בהוראות בניה -מגרש 211/1 פוריה עילית

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

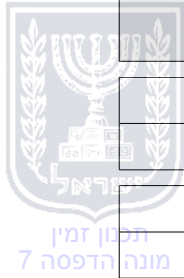
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	903.9	100
סה"כ	903.9	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	903.9	100
סה"כ	903.9	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד להקמת בתי מגורים חד או דו משפחתיים, ע"פ טבלת הזכויות חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרת פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים כמו: רעש, הפרעה לתנועה רגלית וממונעת וכן לא יגרם עומס חניה. בשום מקרה לא יותר שילוט מסחרי או כל גורם למטרות פרסומת. פעילות הנ"ל תוגבל לדיירי הבית בלבד (לא תותר השכרת משנה).</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות. מותר להקים בתחום המגרשים -גדרות, מחסן, חניה ומתקני חצר, חדרי אירוח בצמוד לבית מגורים או כמבנה נפרד על חשבון אחוזי הבניה העיקריים ולפי קוי הבנין הקבועים בטבלת הזכויות וההגבלות. בכל מגרש יותר להקים בית מגורים אחד שהוא יחידת מגורים אחת, במגרש שגודלו מעל 750 מ"ר יותר להקים בית דו משפחתי. תנאי למתן היתר בניה -תכנון וסימון דרך גישה למגרש הבניה.</p>



## 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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת							
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(7) 2	2	1	35	68			(1) 13	55	400	100	מגורים א'
7	5	3	3	2	7	2	1	35	68			(1) 13	55	400	100	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:

\*\*הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס

הכניסה בלבד ובתנאי שסה?ב אחוזי הבניה ישמרו.

\*\*מבנים הנמצאים ממזרח לדרך מס? 8 גובהם לא יעלה על 6 מ? מרום מרכז הדרך למעט מבנים קיימים כדין.

\*\* גובה מקסימלי למבנה עם נג משופע, יהיה 8.5 מ? בבתי מגורים ו- 10 מ? במבנה ציבור.

\*\*גובה מבנה ימדד מרום הדרך שבמרכז חזית המגרש לרחוב, לבתים שהחזית העיקרית אינה לרשות הציבור, הגובה ימדד ממרכז רום הקרקע הטבעית.

\*\* במקרה של שיפועי קרקע טבעית העולים על 15% במגרש מעל הכביש, רום המבנה הסופי לא יעלה על 10 מ? בגג משופע מרום מרכז הכביש, ובגג שטוח 8 מ? במגרש מתחת לכביש

\*\*קו בנין קדמי עבור בריכה קיימת בלבד.

רום המבנה הסופי לא יעלה על 6 מ? מרום מרכז הכביש הן בגג שטוח והן בגג משופע.

\*\* קומת עמודים מפולשת תחושב באחוזי הבניה.

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

(1) עד 50 מ"ר.

(2) 7 מ' גג שטוח 8.5מ' גג משופע.

(3) +2 מרתף.

(4) 1. חזית מזרחית- קו בנין רגיל לבריכה כמסומן בתשריט (קווי בנין אלה יהיו רק עבור בינוי בריכת שחיה קיים בלבד. כל תוספת בניה או בניה חדשה תבנה בהתם לקווי הבנין הרשומים בטבלה).

(5) 1. חזית צפונית - קו בנין רגיל לבריכה כמסומן בתשריט (קווי בנין אלה יהיו רק עבור בינוי בריכת שחיה מוצעת בלבד. כל תוספת בניה או בניה חדשה תבנה בהתם לקווי הרשומים בטבלה).

(6) חזית מערבית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

1. חזית דרומית -קו בניין תחתי לבריכה כמסומן בתשריט 2. קו בניין עילי למרפסת וגג כמסומן בתשריט (קווי בניין אלה יהיו רק עבור בינוי בריכת שחיה קיים ותוספת גזוזטרות בלבד. כל תוספת בניה או בניה חדשה תבנה בהתם לקווי הבניין הרשומים בטבלה)..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

אדריכלות	6.1
<p>הגדרות</p> <p>*תכנית עיצוב ארכיטקטוני :</p> <p>תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי בניה, המבנים ומבנים נלווים.</p> <p>התכנת תוכן על בסיס עקרונות בנוי ועקרונות פיתוח.</p> <p>*מחסן ביתי :</p> <p>מבנה עזר בתוך או בצמוד לבית מגורים או מבנה בפני עצמו במגרש המגורים. המחסן ישמש לאחסון ציוד</p> <p>גינה ובית בלבד ולא ישמש לבית מלאכה, שירותים, מקלחת/או כל שימוש אחר .</p> <p>הנחיות נופיות :</p> <p>תשריט ו/או תיאור מילולי של עקרונות פיתוח ונוף, הכוללות תכניות ופרטים עקרוניים של שטחים ציבוריים.</p>	
אדריכלות	6.2
<p>מגורים א'</p> <p>חומרי הגמר החיצוניים יהיו בעל קיום ארוך</p> <p>בבקשה להיתר בניה יצוינו חומרי הבינוי, גבהים סופיים, גובה כניסה, פתרון ניקוז ומעבר תשתיות, מפלס כביש</p> <p>הגישה, קירות תומכים וקירות הפרדה בין המגרשים.</p> <p>מחסן ביתי(מבנה עזר):</p> <p>יותר מבנה אחד, שיוקם בחזית צידית או בחזית אחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית)</p> <p>למטרות אחסון בלבד .</p> <p>בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2020 מ' גג שיפועי גובהו לא יעלה על 2.5 מ' בשיא הגג.</p> <p>שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר , שיחושב משטחי השרות המותרים, יותר קו בניין צידי 0 בהסכמת בעלי המגרשים /חלקות הגובלות.</p> <p>חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה.</p> <p>ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש, של מגיש הבקשה.</p> <p>פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>חניה:</p> <p>בתחומי המגרש ינתנו שהי מקומות חניה.</p> <p>חניה מקורה תחושב ע"ח % בניה שטחי שירות.</p> <p>מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר .</p> <p>יותר להקים חניה בקווי בנין קידמי 0- מ' , במידה והחניה מפולשת אפשר שקו הבנין הצידי יהיה 0.</p> <p>בחניה עם קירות, קו הבנין הצידי יהיה כרשום בטבלת הזכויות וההגבלות.</p> <p>אפשר שיהיה קו בנין צידי 0 מ', בהסכמת בעלי המגרשים / חלקות הגובלים .</p> <p>ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש.</p> <p>מבנה חניה נפרד מהמבנה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 2.5 מ'</p> <p>גובה מקסימלי לגג שטוח 2.2 מ'</p> <p>שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר ברוטו , שיחושב משטחי השרות המותרים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

אדריכלות	6.2
<p>גדרות /מסלעות/ קירות תומכים :</p> <p>גובהן של הגדרות והמסלעות לחזית קידמית (רחוב) לא יעלה על 1.5 מ' מדוד מרום הדרך החזית.</p> <p>גדרות לחזית הרחוב יהיו מחומרים אחידים ובאיכות גבוהה כמו :</p> <p>מאבן לקט, עץ, מתכת או כל חומר אחר המיועד לגדרות. לא תותר הקמת גדרות רשת בחזית קדמית .</p> <p>גדרות בין מגרשים אפשר שיהיו מרשת בגובה מקסימלי 1.5 מ'.</p> <p>הגדרות יסמנו בבקשה להיתר בניה. במידה וידרשו קירות תמך ו /או מסלעות (בשטחים משופעים), תידרש הצגתם בבקשה להיתר בניה בליווי חתכים.</p> <p>גבה קיר תמך לא יעלה על 2 מ', במידת הצורך יבנה יותר מקיר אחד עם מרווח מהקיר שלפניו.</p> <p>הקירות התומכים ו / או מסלעה מאבן יהיו מאבן לקט או מסותת.</p> <p>מתקני אשפה :</p> <p>מתקני אשפה יוצבו בגומחות בחזית המגרש , הכל ע"פ תכנית פתוח חצרות שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>מיכלי דלק וארובות :</p> <p>תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הביניים.</p> <p>מכלים לדלק נוזלי יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.</p> <p>מיכלי הדלק יהיו מוסתרים ויסומנו בבקשה להיתר בניה .</p> <p>מתקני חצר :</p> <p>יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו :</p> <p>מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה , מיכלי דלק ביתיים ודומיהם,</p> <p>בתנאים הבאים :</p> <p>המתקנים לא יהיו בחלק הקידמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים.</p> <p>המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מגבול המגרש</p> <p>המתקנים יהיו ללא גג</p> <p>תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בטון נסמכת על עמודים ו /או על המבנה העיקרי, גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה .</p> <p>קירות שיבנו על גבולות חלקות יוגשו בקני"מ 1: 100 כחלק מתכנית הפיתוח ויכללו : רומים, פרישת קירות והסכמת בעלי חלקות גובלות וזאת, בכל מיקרה שגובה הקיר יעלה על 1.2 מ'.</p>	
איחוד וחלוקה	6.3
<p>1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.</p> <p>3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ סעיף 143, תאושר עי הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום, כל חלוקת חלקה למגרשים תבטיח שלמגרש תהיה גישה מהדרך בתשריט נגישות לכביש.</p>	





תנאים בהליך הרישוי	6.4
<p>1.עבור מתחמים לא מבונים</p> <p>1.1הגשת 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>3.3הגשת בקשות להיתרי בניה.</p> <p>2.עבור מתחמים מבונים/מבונים חלקית</p> <p>2.1קבלת התיחסות הישוב לנושא מיקומי תשתיות קיימות.</p> <p>2.2במידה 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>2.3ביצוע בפועל של תשתיות ציבוריות והגשת תכניות as made לוועדה.</p> <p>לשביעת רצון מהנדסת הוועדה</p> <p>4.4 הגשת בקשות להיתרי בניה.</p>	



הפקעות לצרכי ציבור	6.5
<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	ל"ר	0

### 7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה

