

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/08/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

04/12/2023

תכנית מס' 214-1123777

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הסדרת חלקה 35 בגוש 15308, מושבה כנרת ג/27542

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 214-1123777

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 18/03/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

נמצאו שתי הקצאות קרקעות ע"י מינהל מקרקעי ישראל דאז לבנית מגורים למר ישראלי בחלקה 35. בהקצאה אחת חלקה 35 מחולקת ל-2: 35/1 מוגדר בגודל 700 מ"ר עבור זמיר ישראלי ו-35/2 בגודל 969 מ"ר. בהקצאה השניה משנת 1976, חלקה 35 מחולקת ל-3: 35/1 מוגדר בגודל 550 מ"ר עבור זמיר ישראלי, 35/2 בגודל 530 מ"ר עבור גפן משה ו-35/3 בשטח של 589 מ"ר עבור כביש מתוכנן. בהקצאות הנ"ל רשום: "לפי משרד הפנים- אישור הבניה עפ"י סעיף 194 בתכנית הקובע אישור בניה בישובים שלא חלה עליהם תכנית מפורטת מאושרת (חל על מושבה כנרת וראש פינה). לפי ועדה מקומית גליל מזרחי השטח מיועד למגורים על פי תכנית המתאר בהגשה". בתאריך 10.7.80 הוצא היתר בניה עבור בית מגורים בגודל 327 מ"ר בחלקה 35/1 (550 מ"ר) מכוח תכנית מס' ג/396 שטרם אושרה.

בתאריך 10.3.85 נכנסה לתוקף תכנית ג/396 כאשר נראה התאמה בין שטח ההקצאה ע"י מינהל מקרקעי ישראל לבין התביע בשטח היעודים (מגורים ודרך) ללא החלוקה בשטח המגורים. בתאריך 17.1.2002 נכנסת לתוקף תכנית ג/8022 אשר איננה משנה את יעודי הקרקע בחלקה 35 ביחס לתכנית ג/396.

בתאריך 30.11.2004 אושרה תכנית ג/13187, תכנית לדרך מס' 90 - קטע צומת כנרת בית עלמין והפכה דרך מאושרת בחלקה 35 לשטח חקלאי. ביום 4.2.10 ניתן לוועד הישוב כנרת היתר לגיטמציה לסככות שרות בסך 221.1 מ"ר (חלקם ביעוד מגורים וחלקם ביעוד דרך). כיום בנוי בשטח:

בית מגורים עפ"י היתר ללא תוספות בניה.
סככות בהיתר ועוד 3 סככות נוספות.

מטרת התכנית להסדיר:

1. קביעת יעודי קרקע ותכליות עפ"י השימושים הקיימים בפועל.
2. שינוי יעוד משטח המיועד למגורים א' לשטח מבנים ומוסדות ציבור.
3. הסדרת דרך גישה אל תא שטח 301 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור על פי תוואי קיים.
4. הגדלת מגרש מגורים בחלקה 35 למגרש תקין עפ"י ג/8022 (בהסכמת ועד מקומי כנרת ע"פ מכתב מיום 12.10.21).

שטח התכנית 1.77 ד'

התכנית מוגשת ע"י הועדה המקומית עמק הירדן והחוכר דור ישראלי (חוזה חכירה בתוקף עד 2025, ומהווה).

התכנית מציעה:

תא שטח 301 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של כ-637 מ"ר, זכויות בניה בסך 60%, שהם 382 מ"ר. תא שטח 35 ביעוד מגורים א' בשטח של כ-740 מ"ר, זכויות בניה עפ"י ג/8022: 35% שטחים עיקריים + 50 מ"ר שטחי שרות. סה"כ 309 מ"ר (259 מ"ר + 50 מ"ר), תכסית 38%. לתכנית התקבלו התייחסויות רשות המים-תחום כנרת ורשות העתיקות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת חלקה 35 בגוש 15308, מושבה כנרת ג/27542

שם התכנית 1.1**שם התכנית ומספר התכנית**

214-1123777

מספר התכנית

1.773 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**
כן**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**
מחוזית**לפי סעיף בחוק**
לי"ר**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	253600
קואורדינאטה Y	736250

1.5.2 תיאור מקום

מושבה כנרת, חלקה 35 בחלק המזרחי של רחוב רחל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: כנרת

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		רחל	כנרת

שכונה רחוב רחל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15308	מוסדר	חלק	35	109

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 14



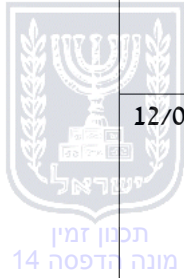
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	דרכים	3740	8688	הקלה מקו בנין של דרך מס' 90, מ-100 מ' ל-83 מ', עבור מגורים, מ-100 מ' ל-94 מ' עבור יעוד מבנים ומוסדות ציבור, ומ-100 מ' ל-76 מ' עבור דרך מוצעת.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 1
17/01/2002		1184	5047	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/8022 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 8022
30/11/2004		689	5347	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/13187 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 13187
04/02/2001			4942	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גמ/מק/237/396 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	גמ/ מק/ 396/ 237



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינין בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינין בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	08: 41 23/10/2023	גינין בליש	22/10/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 01 22/10/2023	מאלק סבאג	19/10/2022	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	15: 39 17/10/2023	גינין בליש	27/07/2022	1	1: 500	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		וועדה מקומית לתכנון ובניה עמק הירדן				04-6757645	04-6757690	ronny@j-v- org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז אזורי צמח עמק הירדן 1510501.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דור ישראלי			כנרת	רחל				imaori050@gmail.co m

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכננת ערים	עורך ראשי	גינין בליש		ערד. ב. תכנון ותפעול בע"מ		(1)		04-6029585	04-6679669	office@aradp lan.co.il
מודד	מודד	יאסין בכר	1053		כפר כמא	(2)		052-3718993		ashmoz1@g mail.com
	יועץ תחבורה	מאלק סבאג	119262	חרמון מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	קרן היסוד) (3		077-8123334	072-2765147	ms@hermon- eng.com

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

(2) כתובת: כפר כמא 1523500 ת.ד 440.

(3) כתובת: אזור תעשייה צפוני קרית שמונה ת.ד. 5447 מיקוד 1153400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 חלקה 35 בהתאם לשימושים הקיימים בה - מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד אזור חקלאי ליעוד מגורים א', ליעוד דרך מוצעת וליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
2. שינוי יעוד דרך מאושרת ליעוד מגורים א' וליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
3. שינוי קווי בנין.
4. שינוי תכנית.
5. תוספת שטח שרות.
6. הסדרת דרך גישה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	35
מבנים ומוסדות ציבור	301
דרך מאושרת	821
דרך מוצעת	832, 831

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	832, 831
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	35
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	301
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	35
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	821
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	832, 831
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	35

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	275	15.51
מגורים	73	4.12
מגורים א'	807	45.52
קרקע חקלאית	618	34.86
סה"כ	1,773	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	35.75	2.02
דרך מוצעת	359.98	20.29
מבנים ומוסדות ציבור	637.82	35.95
מגורים א'	740.42	41.74
סה"כ	1,773.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים. משרד של בעל מקצוע חופשי המתגורר במגרש. יח"א.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שימוש משרדי יהיה משולב בבית המגורים תוך התרת כניסה נפרדת. יח"א יוקמו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. יח"א תוצמד לדירת המגורים ותותר כניסה נפרדת. לכל יח"א תוצמד חניה בתחום המגרש.
ב	חניה יותר חניות מקורות באחד מן האופנים הבאים: א. שילוב במבנה. ב. תותר בניה בחזית המגרש לכיוון דרך הגישה. ג. תותר הצמדת החניה בחזית המגרש לגבול השכן ובהסכמתו.
ג	תנאים בהליך הרישוי תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקנות החניה התקפות בזמן הוצאת היתר בניה.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים לרבות מבני תחזוקה וסככות אחסון, מקלטים ציבוריים, תחנת משטרה וכיבוי אש.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בדבר קיום היוועצות במידה והשימוש בשטח הציבורי המסומן בתכנית יהיה בשימוש ציבורי רגיש (כגון גני ילדים) תתבקש חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק, למעט מסילת ברזל. יותרו בנוסף קווי ומתקני תשתית, פיתוח גנני ותנועת רוכבי אופניים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק, למעט מסילת ברזל. יותרו בנוסף קווי ומתקני תשתית,

4.4	דרך מוצעת
	פיתוח גנני ותנועת רוכבי אופניים.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	מזערי	גודל מגרש	מגורים א'	מגורים א'	מבנים ומוסדות ציבור	
5 (4)	4	3.5	3.5	2	35 (2)	38	730	35	מגורים א'	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3.5 (5)	3	3	3	2	60	60	630	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים 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

הוראות טבלה 5:

- בסמכותה של הועדה המקומית להעביר שטחי בניה ממועל למפלס הכניסה אל מתחתיו בבואה להוציא היתרי בניה, בתנאי שהסה"כ ישמר.
- תותר בניית מחסן בשטח של עד 50 מ"ר מתוך השטחים העיקריים המותרים לבניה.
- קווי בנין: לפי המפורט בטבלה שלעיל, למעט בינוי הקיים ערב אישור תכנית זו בהתאם להיתר. במקרה של הריסת המבנה, קווי הבנין יהיו בהתאם למפורט בטבלה זו.
- קו בנין לבריכת שחיה יהיה 1 מ', בהתאם למדיניות הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מ"ר.
- 50 מ"ר שרות. מתוך סך זכויות הבניה יותר שימוש משרד של בעל מקצוע חופשי בשטח כולל של 40 מ"ר, וכן תותר הקמה של 2 יח"א בשטח מקסימלי של 20 מ"ר כל אחת. לחילופין יותר להצמיד את ישראלי
- 2 יח"א ליחידת אירוח אחת בשטח כולל של 40 מ"ר.
- 2 + יח"א.
- צפוני.
- מזרחי.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3747/0 "בית ירח, תל" י"פ : 4318 עמ"י 3990 מיום : 13/07/1995 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.

6.2**ניהול מי נגר**

בתחום התכנית ישמרו שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ- 15% משטח התכנית. מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום המגרש. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקייה, השהייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים.

6.3**הפקעות לצרכי ציבור**

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו כ-15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14