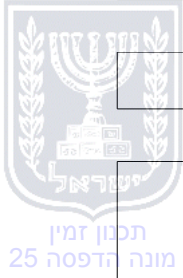


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 256-1227180

שינוי בהוראות מגרש מס' 139 עין קניה



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי מעלה חרמון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005311986/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר את הבניה הקיימת בשנוי :

- א. חלוקת מגרש 139 לשני תאי שטח בהסכמת הבעלים, לפי סעיף 62 (א) א סעיף קטן 1
- ב. איחוד וחלוקה בין יעוד מגורים ג' ו' ובין יעוד דרך להסדרת בניה קיימת לפי סעיף 62 (א) א סעיף קטן 1.
- ג. שינוי בקווי בניין לפי הבנייה הקיימת בשטח לפי סעיף 62 (א) א סעיף קטן 4.
- ד. שינוי גודל מגרש מזערי בתא 200 מ- 370מ ל- 226 מ"ר וקביעת גודל מגרש בתא 100 ל- 445 מ"ר לפי סעיף 62 (א) א סעיף קטן 7.
- ה. הגדלת תכסית קרקע בתא 100 מ- 60 ל- 70 ובתא 200 מ- 60 ל- 87 לפי סעיף 62 (א) א סעיף קטן 5 + שינוי בהוראות בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
-----------	------------------------	-----

שינוי בהוראות מגרש מס' 139 עין קניה

256-1227180

מספר התכנית

0.691 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה חרמון

268957 קואורדינאטה X

793671 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון עין קניה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עין קנייא - חלק מתחום הרשות: עין קנייא

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50778	לא מוסדר	חלק		999

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 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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
<u>17089 ג/</u>	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 17089 בתחומה של תוכנית זו התכנית מחליפה תשריט ותקנון, וכפופה לכל הנספחים הרלוונטיים.	69110	724		06/11/2014
<u>19243 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19243. הוראות תכנית ג/ 19243 תחולנה על תכנית זו.	6621	5976		02/07/2013

הערה לטבלה:



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמאהר אבו סאלח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמאהר אבו סאלח		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 40 24/10/2024	נופל מוגרבי	05/10/2024	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		11: 55 22/12/2024	איאד סבאג	21/01/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		13: 03 13/03/2024	סמאהר אבו סאלח	21/01/2024	1	1: 250	רקע	חניה
לא		11: 22 24/10/2024	נופל מוגרבי	05/10/2024	1	1: 1250	מחייב	תשריט התכנית
לא		16: 24 07/03/2024	סמאהר אבו סאלח	01/06/2023	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	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית עין קניה	עין קניה			04-6981350	info@einknia.com
	פרטי	אגיד אדיב דמקסי (2)			עין קניה				ageadm@gmail.com
	פרטי	עודי אדיב דמקסי (2)			עין קניה				ageadm@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עין קניה.

(2) כתובת: ת"ד 144.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	סמאהר אבו סאלח			מסעדה	מסעדה	1	050-2710182	samaher3777@gmail.com
	מודד	נופל מוגרבי	886		עין קניה	(1)	1		nofel100@gmail.com
	אדריכל	איאד סבאג	66253		מסעדה	מסעדה	1		eiad88.arch@gmail.com

(1) כתובת: עין קניה.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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**

התכנית מציעה הסדרת בנייה קיימת וחלוקת מגרש 139 לשני תאי שטח בהסכמת הבעלים וללא שינוי בזכויות הבניה בעין קניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. חלוקת מגרש 139 לשני תאי שטח בהסכמת הבעלים, לפי סעיף 62 (א) א סעיף קטן 1.

ב. איחוד וחלוקה בין יעוד מגורים ג' 1' ובין יעוד דרך להסדרת בניה קיימת לפי סעיף 62 (א) א סעיף קטן 1.

ג. שינוי בקווי בניין לפי הבנייה הקיימת בשטח לפי סעיף 62 (א) א סעיף קטן 4.

ד. שינוי גודל מגרש מזערי בתא 200 מ- 370מטר ל- 226 מ"ר וקביעת גודל מגרש בתא 100 ל- 445 מ"ר לפי סעיף 62 (א) א סעיף קטן 7.

ה. הגדלת תכסית קרקע בתא 100 מ- 60 ל- 70 ובתא 200 מ- 60 ל- 87 לפי סעיף 62 (א) א סעיף קטן 5 + שינוי בהוראות בינוי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	200,100
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	19.83	2.87
מגורים ג' 1'	671.62	97.13
סה"כ	691.45	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	19.83	2.87
מגורים ג'	671.62	97.13
סה"כ	691.44	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



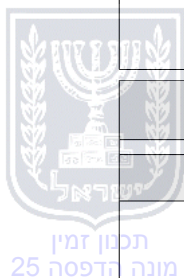
תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח מגורים ג' 1- מיועד לבניית בתי מגורים, בנוסף למגורים יותר שימוש לעיסוק של הדייר כמו, משרדים לבעלי עסק חופשי, חנויות, מסעדות, גנים, גני ילדים, מרפאות ועסקים שאינם מהווים מטרד, סביבתי או אוקוסטי, בריכות שחיה פרטיות, קווי תשתיות. תותר בניית יחידות אירוח בכפוף לתכנית מס' ג/19423.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>חניה</b> מותר יהיה לבנות חניה מחומרים קלים בקו בנין צידי "0" אפס בתנאי הסכמת השכן, אך במקרה כזה אסור לפתוח פתחים לכיוון השכן, והניקוז יהיה בתחום המגרש המבקש. במקרה של שימוש נוסף למגורים יש לתכנן פתרון חניה לכל שימוש, על פי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חנייה.
<b>ב</b>	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> תנאי להיתר בניה לשימוש עסקיים הינו אישור הועדה המקומית, המשרד להגנת הסביבה, ומשרד הבריאות
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח דרך מוצעת תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גשרים, גינון, ריהוט רחוב, וחניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 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
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
קדמי	3 (2)	14	(1)	2	70	204	204	שרות	100	ג' מגורים	
								עיקרי			
אחורי	3 (2)	14	(1)	1	87	204	204	שרות	200	ג' מגורים	
								עיקרי			
								גודל מגרש מוחלט			
								445			
								226			

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:

- \* גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השניים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- \* ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסה"כ אחוזי בנייה נשמר.
- \* תותר בניית חניה מחומרים קלים בקו בנין אפס(קדמי, צדדי) ובתנאי הסכמת השכן בכתב, הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.
- \* הועדה המקומית רשאית להתיר בנייתם של מבנים מתחת למפלס הכביש בקו בנין קדמי אפס "0" בתנאי שמירת קו בנין מעל כביש, המדידה של מפלס הכביש במקרה של שיפוע לאורך הכביש תעשה בצד הנמוך כך שלא יעל שום חלק מהבניה הנ"ל מעל הכביש.
- \* קוי בנין לבניה קיימת יאושר לפי התכנית המוגשת, וקו בנין לבניה מוצעת להתרחק לפי תכנית מאושרת ג/17089.
- \* תותר בניית יחידות אירוח בכפוף לתכנית מס' ג/19423.
- \* תותר בניה בקו בנין צידי אחד "0" אפס בהסכמת השכן הגובל ללא פתחים, במידה ויבנה בקו בנין "0" צידי אחד לא ניתן לבנות מעבר לקו בנין 3 מ' בקו הבנין הצידי השני של אותו מגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3.652.

(2) 3 קומות + קומת עמודים + קומת מרתף.

(3) לפי תשריט.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 דרכים</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת של מהנדס בועדה המקומית.                  ב. יוסדרו שטחי חניה לתכליות השונות של שימושים הקרקע בהתאם לתקנות והבניה, התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983.                  החניה תהיה בתחום המגרש או שבמקרים טופוגרפיים מיוחדים יתכן פתרון חניה אחר לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.                  חניה מבנייה קלה תותר בקו בניין "0" אפס (אחורי, קדמי, צדדי). ובתנאי שהניקוז יהיה לכוון מגרש המבוקש.                  תנאי למתן היתר בניה, סימון מקומות החניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p><b>6.2 תשתיות</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>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.                  - לא תיתן ועדה מקומית לתכנון ובניה היתרי בניה מכוח תכנית זו החל מ-1.1.15 אלא לאחר שתוודא שהושלמו עבודות שדרוג של מתקן הטיפול אזורי מט"ש הגושרים או שקיים פתרון קצה תקני אחר מאושר ע"י ועדה מקצועית למים וביוב.                  - לא יינתנו היתר בנייה עפ"י התכנית המקומית, אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י תאגיד המים והביוב לוח זמנים לביצוע מערכת ביוב עפ"י תכנית ביוב ונספח ביוב מאושר ע"י מינהלת הכינרת משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך, שיהיה מקביל ללוח זמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.                  - קווי ביוב בתחום התכנית המקומית יבוצעו בהתאם למפורט בנספח ביוב מאושר ו/או ע"פי תכנית ביוב שתוכן ע"י הרשות המקומית/תאגיד ביוב בהסכמת ועדה מקצועית למים וביוב.                  - הפעלת קוי ביוב חדשים תותר רק לאחר בדיקת אטימותם בפיקוח מנהלת הכנרת.</p>	
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>מי הנגר העילי יועברו מתחת המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרתה מי תיהום.                  תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, השטחים הקולטנים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.                  בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדרירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים</p>	
<p><b>6.4 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>* כתנאי למתן היתר בנייה יקבע תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד להגנת הסביבה.                  * תנאי לקבלת היתר בניה לשטחים ששיפועם עולה על 30% הוא אישור ע"י ועדה מקומית לתכנית בינוי ופיתוח המנחה שתכלול התייחסות למתן נגישות מוטורית לכל מגרש בנייה, הקצאת קרקע לבניית קירות תומכים ו/או מסלעות, טיפול בעודפי עפר ופסולת בניה הקצאת שטחים להעברת תשתיות כמו מים, חשמל וביוב, וזאת תוך התחשבות בדרישות הנדסיות ונופים</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

	<p>אורבאניים.</p> <p>* תנאי למתן היתר בתחום השפעה של נחל סער- אישור רשות ניקוז כינרת.</p> <p>* תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.</p> <p>* תנאי לאישור היתר בניה קבלת חוות דעת פקיד היערות לעניין עצים בוגרים או לחלופין מכתב מודד המאשר אי קיום עצים בוגרים בשטח ההיתר.</p> <p>* תנאי למתן היתר בניה ביצוע בפועל של פתרון הפסולת.</p>
--	--

<b>6.5</b>	<b>מבנים חריגים</b>
	<p>מבנים קיימים:</p> <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית היא חלק קטן מתכנית ג/ 17089 וכפופה לשלבויות שבה.	

### 7.2 מימוש התכנית

מידי מזמן אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25