

הוראות התכנית

תכנית מס' 1298249-251

איחוד מגרשים שכונת ערמונים - כפר תבור

צפון

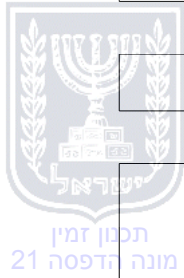
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005357144/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בתחום חלקות 334-336 בגוש 17032 בשכונת ערמונים, כפר תבור.
שטח התכנית הינו 1.2 ד'.

התכנית מוגשת ע"י בעלי הזכויות בשלושת המגרשים גנין ורוני בליש, לפי נסח רישום בתוקף.

בתחום הקו הכחול של תכנית זו חלה תוכנית מס' 251-0316257, שהגדירה את שלושת החלקות בייעוד מגורים (תאי שטח 4-2). זכויות הבניה כדלקמן:

ניתן לבנות בשטח כל מגרש 1 יח"ד, גודל מגרש מוחלט 400 מ"ר, 47% שטח עיקרי, 13% שטח שירות, 20% שטח שירות לטובת מרתף בתת הקרקע, תכסית 40%, ב-2 קומות ובגובה מקס' של 9 מ'.
קווי בניין נקבעו: 5 קדמי (עפ"י רוזטה), 3 צידי, ו-3 אחורי.

תכנית זו הינה בסמכות הועדה המקומית ומטרתה:

1. איחוד שני מגרשים חד משפחתיים בבעלות אחת (2 ו-3 מתכנית 251-0316257) לכדי תא שטח אחד דו משפחתי, על מנת לאפשר גמישות תכנונית למיקום יח"ד במגרש עפ"י סעיף לחוק א62(א)(1).
2. ניווד שטחי שירות בשיעור של 20% מתת הקרקע אל מעל הכניסה הקובעת, עפ"י סעיף א62(א)(9).
3. מתן אפשרות להקים מצללות, בריכה ומתקניה בקו בניין צידי ו/או אחורי 0 עפ"י סעיף א62(א)(4).
4. שינוי הוראות בנייה עפ"י סעיף א62(א)(5):
- א. הפיכת שני מגרשים חד משפחתיים למגרש דו משפחתי.
- ב. חניה - ביטול גודל מקסימלי (20 מ"ר), ביטול גג רעפים.
5. תוספת דיורית בגודל שבין 25-50 מ"ר עפ"י סעיף לחוק א62(א)(8).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	איחוד מגרשים שכונת ערמונים- כפר תבור
------------------------	-----------	--------------------------------------

מספר התכנית	251-1298249
-------------	-------------

שטח התכנית	1.200 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) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), 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

הגליל המזרחי

קואורדינאטה X

239350

קואורדינאטה Y

731900

1.5.2 תיאור מקום

בחלק הדרום-מזרחי של הישוב כפר תבור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר תבור - חלק מתחום הרשות : כפר תבור

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

הערמונים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17032	מוסדר	חלק	334-336	

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
251-0316257	4 - 2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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>251-0316257</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 251-0316257 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	7670	4180		11/01/2018



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					גינן בליש		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		גינן בליש		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי		1	23/06/2024	גינן בליש	10: 29 04/11/2024	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 500	1	07/01/2024	גינן בליש	12: 18 22/01/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	גינן בליש			כפר תבור	שיקמה	20			jenine@aradplan.co.il
	פרטי	רוני בליש			כפר תבור	שיקמה				rony@atgar.net.il

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
מתכננת	עורך ראשי	גינן בליש		ערד. ב תכנון ותפעול בע"מ	.	(1)		04-6029585	04-6679669	office@aradplan.co.il
מודד	מודד	שאפע פלאח	1299	.	.	(2)				shafea@gmail.com

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

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

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיורית	חדר או מערכת חדרים המהווה חלק מיחידת דיור (שטחה כלול בשטח יחידת הדיור). הדיורית יכולה לשמש משק בית נפרד (כולל כניסה נפרדת), ובלבד שתעמוד במספר תנאים מצטברים: א. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר. ב. הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המאחרת כגון ממ"ד (כלומר נגישות ברורה), חניה וכו'. ג. הדיורית איננה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל-1969.

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**

איחוד מגרשים לצורך מתן גמישות תכנונית במגרשים בבעלות אחת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד תאי שטח 2 ו-3 (מתכנית 251-0316257) לכדי תא שטח אחד מס' 20.
2. נידוד שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הכניסה הקובעת.
3. קביעת קווי בניין עבור מצללות, בריכה ומתקני בריכה.
4. שינוי הוראות בנייה:
- א. איחוד שני מגרשי מגורים למגרש אחד.
- ב. שינוי הוראות בינוי לגבי גודל, גג ומיקום החניה.
5. תוספת דיורית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	20, 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

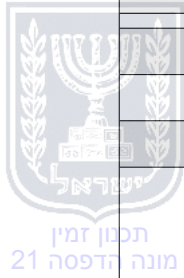
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,200	100
סה"כ	1,200	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,200.09	100
סה"כ	1,200.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
בתי מגורים חד משפחתיים , דו משפחתיים, חניה ומחסן.	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
תנאי למתן היתר בניה : הגשת תשריט איחוד עבור מגרש דו משפחתי ותכנית בינוי אשר תציג את ניצול מלוא יחידות הדיור במגרש כולל פתרונות חניה הנדרשים לניצול המלא.	
הנחיות מיוחדות	ב
ביצוע בדיקה אקוסטית של השלכות התנועה בדרך האזורית על מגרשי המגורים הסמוכים אליה, וקביעת המיגונים הנדרשים.	



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						
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת											
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי
5	3 (4)	3	3 (4)	1	2	9	2 (3)	60 (2)	80	(1)	(1)	33	47	400	20	מגורים			
5	3	3	3	1	2	9	1 (5)	60 (2)	80	(1)	(1)	33	47	400	4	מגורים			

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:

- א. תותר חנייה מקורה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים או במבנה נפרד בקו בניין קדמי ו/או צידי אפס בתנאי שניקוז הגג יופנה למגרש המבקש.
- ב. ניתן לאפשר מחסן כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים או במבנה נפרד בקו בניין צידי ו/או אחורי 0.
- ג. ניתן לאפשר הקמת מצללות, בריכה ומתקניה (מכוונות/מלתחות ושירותים) בקו בניין צידי ו/או אחורי 0, למעט בקו בניין צידי הגובל עם חלקה מס' 333.
- ד. קו בנין 20 מ' מציר דרך אזורית 767.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת אחוזה בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה ובתנאי שסך כל השטחים ישמרו.
- (2) לא כולל מבנה חנייה ומבני עזר כגון מחסן.
- (3) בנוסף תותר דיורית אחת.
- (4) או 0 עבור בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת (חניה מקורה ומרתף).
- (5) בנוסף תותר דיורית.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 ניהול מי נגר

מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.
ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית.
ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3 מקרקעין

6.3.1 איחוד וחלוקה

תותר חלוקה עפ"י גודל מגרש מינימלי.

6.3.2 רישום

הדוורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדוור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל-1969.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 10 שנים.