

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-1231828

ג/28431 שינוי זכויות והוראות בניה למגרש 528 עפ"י ג/16384 כפר ורדים



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 255-1231828

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 01/10/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום :

08/04/2024

להפקיד את התכנית

25/06/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005315006/310>

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא "אזור מגורים א"י עפ"י תכנית ג/4826 (מגרש 528), המאושרת מיום 15/11/1990 י.פ. 3815. בגוש 18706 חלקה 72, ברחוב דפנה, כפר ורדים.
בנוסף בשטח חלה תכנית תרש"צ 2/60/2 המאושרת מיום 23/8/1995, ותכנית הוראתית ג/16384 המאושרת מיום 5/3/2009 י.פ. 5925.

בשטח התכנית קיים מגרש בגודל 935 מ"ר לבניית בית חד משפחתי בשטח בניה עיקרי ושירות של 335 מ"ר. תכנית מס' ג/16384 איפשרה למגרש בגודל מינימלי של 1,200 מ"ר בניית 2 יח"ד דיור בשטח כולל של 670 מ"ר (עיקרי ושירות), ולמגרש בגודל מינימלי של 500 מ"ר בניית יח"ד דיור בשטח כולל של 335 מ"ר (עיקרי ושירות). למגרש יש 2 דרכי גישה אחת מרחוב דפנה והשניה מרחוב מרווה.

יום התכנית מעוניין לחלק את המגרש ל-2 ולבנות מבנה נוסף ל-יח"ד חדשה, כך שבסה"כ יבנו 2 יח"ד בסה"כ בשטח בניה עיקרי ושירות של 670 מ"ר בצפיפות של 2 יח"ד לדונם (הצפיפות בכפר ורדים לפי תמ"א 35 הינה 5 יח"ד לדונם).

בנוסף התכנית משנה הוראות לגבי קירות תומכים בהתאם לתכנית תקנונית מג/מק/33/2002 (אשר אינה חלה על שטח התכנית אך חלה על רוב השטח של כפר ורדים, שטח של כ-1,853 דונם עפ"י ג/במ/175). התכנית תואמת את מדיניות מחוז הצפון לצפוף המרקם הבנוי תוך שמירה על האופי הכפרי של הישוב.

מטרת התכנית:

פיצול ושינוי זכויות והוראות בניה למגרש 528 עפ"י ג/16384 לצורך הוספת יח"ד נוספת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/28431 שינוי זכויות והוראות בניה למגרש 528 עפ"י ג/
16384 כפר ורדים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 255-1231828

שטח התכנית 1.2
0.935 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

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	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	226156
קואורדינאטה Y	767107

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות מרווה ודפנה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר ורדים - חלק מתחום הרשות: כפר ורדים

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר ורדים	דפנה	12	

שכונה פינת הרחובות מרווה ודפנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18706	מוסדר	חלק	72	

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
ג/4826	528

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו נמצאת בתחום בינוי ובשטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/35/1</u>	כפיפות	התכנית נמצאת בשטח בנוי במרקם עירוני ושטח שימור משאבי מים. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תממ/2/9</u>	כפיפות	התכנית נמצאת בישוב כפרי קהילתי, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים ואזור ללא מגבלות סביבתיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>ג/4826</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/4826 בתחומה של תכנית זו.	3815	513		15/11/1990
<u>ג/16384</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/16384 בתחומה של תכנית זו.	5925	2684		05/03/2009

הערה לטבלה:

תרש"צ 2/60/2 מאושרת מיום 23/8/1995, סוג היחס כפיפות.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף צרפתי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף צרפתי		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		8	08/08/2023	הדר רודין	12:30 08/08/2023	הוראות נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:250	1	08/08/2023	הדר רודין	12:31 08/08/2023	תשריט נספח עצים בוגרים	לא
בינוי	רקע	1:250	1	11/04/2024	יוסף צרפתי	12:40 11/04/2024	תשריט נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	11/04/2024	יוסף צרפתי	12:40 11/04/2024	תשריט נספח מצב מאושר	לא

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	דביר נח			עין יעקב	עין יעקב		077-3088637	077-3088637	sapirnoah89@gmail.com
	פרטי	ספיר יהודה נח			עין יעקב	עין יעקב		077-3088637	077-3088637	sapirnoah89@gmail.com
	פרטי	שקד נח			עין יעקב	עין יעקב		077-3088637	077-3088637	sapirnoah89@gmail.com

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
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-3088637	077-3088637	yossits@013.net.il
הנדסאי נוף	סוקר עצים	הדר רודין	54456		געתון	געתון (1)		04-9859842	04-9859842	rudinhadar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סאפי דכוור	990		מעלות- תרשיחא	אליא אבו מאדי (2)	9	04-9573138	04-9573138	Sdakwar1@gmail.com

(1) כתובת : קיבוץ געתון 25130.

(2) כתובת : ת.ד 2527.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

פיצול ושינוי זכויות והוראות בניה למגרש 528 עפ"י ג/16384 לצורך הוספת יח"ד נוספת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת המגרש ל-2 מגרשים ביעוד מגורים א'.
2. שינוי גודל מגרש מינימלי ביעוד מגורים א'.
3. הגדלת שטחי הבניה המרביים במגורים א'.
4. הגדלת מס' יחידות הדיור.
5. קביעת קוי הבנין.
6. הנחיות בינוי, קביעת הוראות לפיתוח השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

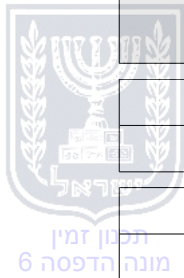
יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	935	100
סה"כ	935	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	935.38	100
סה"כ	935.38	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>בכל מגרש תותר הקמת מבנה מגורים אחד + מבנה חניה מקורה. מפלסי מבנה המגורים יותאמו לטופוגרפיה הטבעית באופן שלא יוצר הפרש שיעלה על 4 מ' בין מפלס הרצפה התחתונה של מבנה המגורים לבין הקרקע הטבעית. הוראה זו חלה על כל השטח הכלול בתחום המבנה למגורים. פיתוח הקרקע בחצר יעובד בהתאמה לטופוגרפיה הטבעית באופן שהגובה הסופי של הקרקע לאורך שולי המגרש יהיה זהה לטופוגרפיה הטבעית. באם תידרש לצורך הסדרת פני הקרקע. הקמת קירות תומכים. לא יעלה גובהם של אלו בכל נקודה שהיא, מעל שיעור של 4 מ' מפני קרקע הטבעית.</p>
ב	פיתוח ונוף
	<p>השטחים הפנויים מסביב לבניינים:</p> <p>א. תותר הקמת חניה בתחום המרווח הקדמי בקטע שבין קו האפס ובין ההיטל של המרווח הצדדי על חזית המגרש. מבנה החניה יהיה מבנה קשיחה או קלה. בכל מקרה יהיה מבנה החניה משולב באופן אדריכלי במבנה העיקרי או בפיתוח החצר.</p> <p>ב. בשטח הגינה לא תותר כל הקמת מבנה או מתקן אחר למעט משטחי בטון למיכלי אשפה או משטחי חניה.</p> <p>ג. תכנית לפיתוח גנני עקרוני אשר תראה שטחי נטיעות, דשאים, מסלעות, שבילים ושטחי ריצוף תיכלל במסגרת הבקשה להיתר בניה ותהווה חלק מחייב מתוך ההיתר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה
										שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (3)	2 (2)	1	40	335	85	250	598	1	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (3)	2 (2)	1	40	335	85	250	337	2	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:

תותר חניה מקורה על קו צידי וקדמי עד 0.

ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה נשמר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 7 מטר לבנין בעל גג שטוח, ו-8.5 מטר לבנין בעל גג משופע, מדוד מהנקודה הנמוכה ביותר של הבנין. בנוסף תותר בנייתם של פיר מעלית ומדרגות אשר ישמשו יציאה למרפסת גג פתוחה, גובה מזקף הראש לא יעלה על 2.5 מטר.

(2) בנוסף תותר בנייתם של פיר מעלית ומדרגות אשר ישמשו יציאה למרפסת גג פתוחה, גובה מזקף הראש לא יעלה על 2.5 מטר.

(3) בנית חניה מקורה, מחסן, מקלט וכו' תותר אף מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהתאם לנסיבות הקיימות בכל מגרש.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

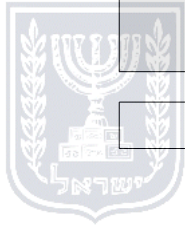
6.1 תנאים בהליך הרישוי	6.1
תנאי לאישור בקשה להיתר הינו מתן פתרון חנייה באישור הועדה המקומית. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, הגשת תכנית פיתוח המראה פתרון מים, ביוב, ניקוז ודרכי גישה באישור הרשות המקומית.	
6.2 חניה	6.2
החניה תהיה בשטח המגרשים. החניה תתוכנן כחלק מהמבנה או לחילופין כחלק של פיתוח החצר.	
6.3 ניהול מי נגר	6.3
1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.	
6.4 קווי תשתית	6.4
כל מערכות התשתית וחיבורם למבנים יהיו תת קרקעיות.	
6.5 שמירה על עצים בוגרים	6.5
נטיעת עצים חדשים: נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (כגון מרתף/חנייה) יבוצעו בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז איטום והשקייה. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות לשינוי זה.	
6.6 זיקת הנאה	6.6
א. זכות גישה לצורך טיפול בקווי תשתית: בכל מקרה בו קו או אלמנט תשתית הנדסית כלשהו עובר או מתוכנן לעבור בתוך שטחים הנמצאים בבעלות פרטית מותר יהיה לרשות מקומית או לכל גוף מוסמך להכנס לשטחים הנ"ל לצורך טיפול, תיקון או תחזוק של קו או אלמנט התשתית וזאת בתאום עם בעל החלקה. ב. שמירה על תשתית: בכל מקרה בו מצוי אלמנט תשתית הנדסית כלשהו בתחום של מגרש הנועד לבניה יהיה על מגיש בקשת תכנית לציין בבקשתו את קיומו של אלמנט התשתית הנ"ל ולקבל את אישור הרשות המקומית, הועדה לתכנון ולבניה או הרשות המוסמכת לכך לביצוע הבניה המבוקשת.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6