

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-1287689

הגדלת שטח מגרש 111 בכפר חנניה ג/28449

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי מרום הגליל  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

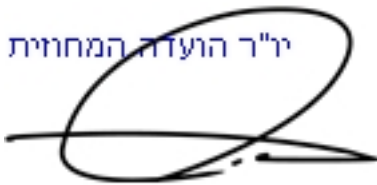
מינהל התכנון - מחוז צפון

אישור תכנית מס' 209-1287689  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 21/10/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005349794/310>

## דברי הסבר לתכנית

תב"ע ג/4592 אושרה ב 1990  
ב - 2008 אושר תשריט חלוקה 2008251 למגרש 111 בו נרשם שגודל המגרש 640 מ"ר .  
בשנת 2009 נחתם חוזה חכירה עם רמי המגדיר את גודל המגרש 640 מ"ר .  
התצ"ר שנעשה ב -2016 החזיר את שטח המגרש ל 537.92 מ"ר .  
תכנית זו נועדה להסדיר את מיקום הגבול המערבי כך שגבול המגרש יתאים לתכנית החלוקה מ -2008 .  
וגודל המגרש יהיה 640 מ"ר בתאם לחוזה החכירה .  
שינוי המרחק בין מבנים .  
כפר חנניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הגדלת שטח מגרש 111 בכפר חנניה ג/28449

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

209-1287689

שטח התכנית

1.2

0.640 דונם

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

מחוזית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
קואורדינאטה X	240022
קואורדינאטה Y	757941

**1.5.2 תיאור מקום**

כפר חנניה

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

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: כפר חנניה

נפה צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	111		כפר חנניה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21204	מוסדר	חלק	3	103

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 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו כפופה לתכנית ג/ 12564 בתחום הקו הכחול של תכנית זו	כפיפות	<u>תמא/35</u>
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו כפופה לתכנית ג/ 12564 בתחום הקו הכחול של תכנית זו	כפיפות	<u>תממ/9/2</u>
10/12/2002		746	5137	תכנית זו כפופה לתכנית ג/ 12564 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	כפיפות	<u>ג/12564</u>
13/11/1990		493	3814	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/4592 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	<u>ג/4592</u>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית זיגלמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית זיגלמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 09 10/06/2024	דורית זיגלמן	10/06/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		12: 09 10/06/2024	דורית זיגלמן	10/06/2024	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	בוריס יעקובובסקי			כפר חנניה	כפר חנניה		050-5954379		borisyak1954@gmail.com
	פרטי	מאירה יעקובובסקי			כפר חנניה	כפר חנניה		050-5954379		borisyak1954@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ועד מתישבי כפר חנניה		ועד מתישבי כפר חנניה	כפר חנניה	כפר חנניה		054-6626733		khananya01@gmail.com
פרטי	בוריס יעקובובסקי			כפר חנניה	כפר חנניה		050-5954379		borisyak1954@gmail.com
פרטי	מאירה יעקובובסקי			כפר חנניה	כפר חנניה		050-5954379		borisyak1954@gmail.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	דורית זיגלמן		זיגלמן אדריכלים	פרוד	פרוד		04-6849062		doritz@doritz.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	נחף		054-4493447		kashkoosh119@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



**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
מגורים	לפי מגורים בתכנית 4592

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 גבול מגרש

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

התכנית נועדה להסדיר את מיקום הגבול המערבי של מגרש 111 בכפר חנניה ולהסדיר את גודל המגרש כפי שמופיע בתב"ע לפי התשריט וחווה החכירה עם רמ"י. שטח השרטוט של המגרש גדל במקום 537.92 מ"ר ל 640 מ"ר בהתאם לחווה החכירה הקיים.



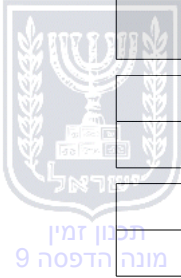
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	537.92	84.05
שטח ציבורי פתוח	102.08	15.95
סה"כ	640	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	640.01	100
סה"כ	640.01	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	אזור זה נועד לבניית מגורים ומחסן. יח"א, בריכה פרטית. ולשימוש עסקי
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>



## 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)	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	3 (1)	18.75	120				120	640	אירוח כפרי	מגורים
5	4	3	3	2	7.5 (2)	36	230			38	192	640	מגורים	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-מרווחים מינימליים בין מבנים 4 מ' לפי תכנית בינוי .

ב-גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים , מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה .

ג-הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה , ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו .

ד- האירוח הכפרי יהיה לפי הוראות תכנית ג/12564

ה- תאפשר שימוש עסקי בהיקף של עד 50 מ"ר , כחלק מזכויות הבניה ולא בנוסף . שימוש זה יתאפשר רק אם קיימים פתרונות חניה מתאימים והשימוש מתאים לאזור מגורים ולא יהווה מטרד סביבתי כלשהו .

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

(1) מתייחסת ליח"א ולא יח"ד.

(2) 7.5 מ' בגג שטוח ועד 8.5 מ' בגג משופע.

**6. הוראות נוספות****6.1 ניהול מי נגר**

בתחום התכנית יותרו שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית או שהתכנית תאפשר חידור מי נגר לתת הקרקע על ידי התקנת אמצעים, שאושרו ע"י רשות המים.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש מידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9