

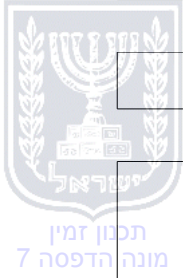
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 212-0806190

שינוי יעוד מרכז יום לקשיש תירוש

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	נוף הגליל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
23/04/2020

להפקיד את התכנית  
27/05/2020  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי ביעוד הקרקע משצ"פ ליעוד מבנים ומוסדות ציבור והסדרת זכויות הבנייה, זאת על מנת לתת לגיטימציה מבנה מרכז יום לקשיש הקיים לצורך הוצאת היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי יעוד מרכז יום לקשיש תירוש

212-0806190

מספר התכנית

1.817 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	נוף הגליל
קואורדינאטה X	230113
קואורדינאטה Y	733199

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' תירוש פינת רח' יזרעאל

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

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה שכונה דרומית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17833	מוסדר	חלק	39	

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 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/02/1969		1503	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/2577 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/2577
21/02/1980		0	תכנית זו מחליפה את תכנית 1/02/10 בתחומה בלבד.	החלפה	1 /02 /10



תכנון זמין  
הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רינה זנטון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רינה זנטון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 49 25/12/2019	רינה זנטון	11/11/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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		נוף הגליל	נוף הגליל	גלבע	16	04-6478829		svetagof@nallit.org.il
	אחר			עמותת עלמה	נוף הגליל	יזרעאל	21	04-6560861		taly@amuta-alma.co.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עמותת עלמה	נוף הגליל	יזרעאל	21	04-6560861		taly@amuta-alma.co.il

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				נוף הגליל	נוף הגליל	גלבע	16	04-6478888		

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות ובינוי ערים	עורך ראשי	רינה זנטון	108524		כפר חסידיים ב'	כפר חסידיים ב'		04-9040556		rina.szanton@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות ובינוי ערים	אדריכל	נתן קסל	28800		קרית טבעון	הדס	2	04-9834426		spasys.arc@gmail.com
מהנדס אזרחי	מודד	איסמאיל מתעב	1202		נצרת	תופיק זיאד	10	04-6319332	04-6319331	meteeb1202@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 מגרש ביעוד שצ"פ אשר קיים בו מבנה לצרכי ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משצ"פ ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת זכויות והוראת בניה.
3. שינוי קו בנין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שצ"פ	1,817.16	100
סה"כ	1,817.16	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,817.16	100
סה"כ	1,817.16	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מיועד למבנה מרכז יום לקשיש ומרפאת שיניים.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	3	3	2	10	40			100	1350	1817	1	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	תנאי להוצאת היתר בניה פתרון חניה בהתאם לתקנות חוק התכנון הבניה ובאישור הועדה המקומית.
<b>6.2</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהי בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוש כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר פסולת מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p>
<b>6.3</b>	<b>פיקוד העורף</b>	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.4</b>	<b>שרותי כבאות</b>	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.5</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת סידורים לנכים בתחום הדרך להולכי הרגל, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413, וביצוע החיזוקים הנדרשים למבנה.
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>	היטל השבחה יגבה כחוק בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.8</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>	כל השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188-190 וינהגו בהם עפ"י חוק.
<b>6.9</b>	<b>חשמל</b>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בהתאם לתקני חח"י בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות בדברמרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חח"י.</p> <p>2. ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי</p>



חשמל	6.9
<p>בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנים.                      ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל                      לא יינתן היתר בניה בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:                      ג 1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן:                      א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ'                      ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 2 מ'                      ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 5 מ'                      ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'                      ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'                      ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ'                      ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל                      ח. ארון רשת ----- 1 מ'                      ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ'                      ג 2. מרחקי בניה מציר קו החשמל:                      י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ'                      יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.                      בעת הקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני עם בעל התשתית.                      בתכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מספק החשמל המקומי.                      לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה חוות דעת ממתכנן החשמל על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.                      (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>כל העצים הבוגרים בתחום התכנית מיועדים לשימור. היתר הבניה יכלול סימון של כל העצים הבוגרים בתחום התכנית.                      במהלך עבודות הבנייה והפיתוח בתחום התכנית ישמר מרחק של 4 מ' לפחות מהגזעים של העצים הבוגרים הקיימים. העבודות יבוצעו בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7