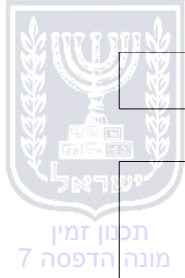


הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0841056

שינוי קווי ביין בגוש 16653, חלקה 31 מגרש 13- נוף הגליל



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
צפון
נוף הגליל
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשנות את קווי הבניין להסדרת הבניין הקיים. ולאשר בריכת שחייה פרטית על קו בניין 0 מצד השצ"פ הדרומי



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

שינוי קווי ביין בגוש 16653, חלקה 31 מגרש 13- נוף הגליל

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 212-0841056

1.2 שטח התכנית
0.266 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (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	נוף הגליל
קואורדינאטה X	230542
קואורדינאטה Y	733953

1.5.2 תיאור מקום

רח' לולב 68

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות: נוף הגליל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16653	מוסדר	חלק		31

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/03/2019	8350	8134	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	212-0137604
11/06/1992	3457	4014	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ במ/ 40.	החלפה	ג/ במ/ 40



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תאמר זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תאמר זועבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	19: 08 23/07/2020	תאמר זועבי	13/03/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	23: 43 18/02/2020	תאמר זועבי	18/02/2020	1	1: 500	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	גיוני דאניאל			נוף הגליל	לולב (1)		050-7290996		
	פרטי	ערין דאניאל			נוף הגליל	לולב (2)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הלולב 68,

(2) כתובת: הלולב, 68.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיוני דאניאל			נוף הגליל	לולב (1)		050-7290996		
פרטי	ערין דאניאל			נוף הגליל	לולב (2)		050-7290996		

(1) כתובת: הלולב, 68.

(2) כתובת: הלולב, 68.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גיוני דאניאל			נוף הגליל	לולב (1)		050-7290996		
בעלים		ערין דאניאל			נוף הגליל	לולב (1)		050-7290996		

(1) כתובת: הלולב, 68.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תאמר זועבי		תאמר זועבי אדריכלות	כפר מצר	כפר מצר	71	052-4232729		tamer.zuabi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נביה אשקר	1290		נין	נין				ashkar20@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

שינוי ו הוראות בניה, ותוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין, ע"פ סעיף 62א(א)4.

2. שינוי בתכנית, לפי סעיף 62א(א)9.

3. קביעת קו בניין תת קרקעי 0 למטרת הסדרת בריכה קיימת.

4. הגדלת השטח הכולל למגורים בבניה רוויה או לא למגורים, ע"פי 62 א (א) (16) (א) (1).



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
מגורים ב'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	265.93	100
סה"כ	265.93	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	265.93	100
סה"כ	265.93	100



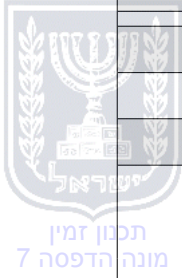
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים איזור מגורים ב' - ישמש לבנית בניני דירות .
4.1.2	הוראות הוראות בניני יותר קו בניין תת קרקעי 0 להסדרת בריכה קיימת .



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			
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						צדדי	קדמי	אחורי	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(1) 0	(1) 0	3	3	11	1	70	179	7	172	266	מגורים	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.








תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>לקבלת היתר בניה תוכן תכנית בינוי בקני"מ 1: 500 או 1: 250 ע"גבי מדידה מצבית. היתרי בניה יוצאו רק על פי תכנית הבינוי. תכנית בינוי תכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תכנית העמדת מבנים וגבהי בניינים. - דרכי גישה ופיתוח כוללני של החצרות. - סידורי חניה. - פתרונות סילוק אשפה. - חתכים עקרוניים של המבנים, קירות התמך וכו'. 	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>6.2 הוראות בינוי</p> <p>ברכת שחיה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הברכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בברכה. 2. בחיבור מערכת המים אל הברכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 3. מי הברכה יסולק למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרום להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לברכה . 	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>6.3 אדריכלות</p> <p>א. מיקוח על עיצוב צורה - ועדה ארכיטקטונית :</p> <p>יהיה הדבר מסמכותה של הועדה המיוחדת להתנות אשור תכניות ומתן היתרים למבנים בו :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עיצוב צורתם ומראיהם החיצוני של בניינים. 2. שימורם של בניינים קיימים ובניינים וחפצים שנודע להם ערך אדריכלי, היסטורי או ערך מבחינת הטבע או יופי על המגרש עליו מוצע המבנה. למעך הצרכים האלה תהיה הועדה רשאית להרכיב מזמן לזמך ועדה ארכיטקטונית שתורכב מאותם חברים אשר יהיו נראים לה ראויים לכך. ב. בניינים שלא נשלמו : <p>יהיה זה מסמכותה של הועדה המיוחדת לדרוש כי כל בנין שאושר לבניה על ידה שנבנה כדי הגבולות המלאים שהותרו בתכנית הזאת ובין שלא נבנה כך, ייבנה ותושלם באופן המשווה לו מראה של בנין שהושלמה מלאכתו יהיה תואם את דרישותיהם של התכנית הזאת או כל חוקי עזר העומדים בתקפם, ביחס למראיהם החיצוני של בניינים, הקמת מכלי מים, מעקות רצופים, חדר מדרגות, גוזזטרות וכל שאר עניינים הנוגעים במראיהם החיצוני של בניינים.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>6.4 קווי בנין</p> <p>לא יבלוט כל חלק בניו מחוץ ומעבר לקו בנין, למעט אמור בחלק די בתוספת שניה לתקנות תכנון הבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תשל 1970 .</p> <p>באזור מגורלם שעל פי התכנית המפרטת מותר לבנות יותר מבניך אחד במגרש, שהמרחקים בין קוי בנין של בניינים סמוכים, בין שהם נמצאים על מגרש אחד ובין שהם נמצאים על מגרשים גובלים, ייקבעו בהתאם למפורט בתשריט המראה הקמת בניינים לפי תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני כאמור בתקנות התכנון והבניה בדבר עריכת תכנית מפורטת.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>6.5 עתיקות</p> <p>א. שום דבר בתכנית זאת לא ייחשב כאילו הוא בא לצמצם או לשנות את פעולתה של פקודת העתיקות בתחומי כלל</p>	<p>6.5</p>

<p>6.5 עתיקות</p>	<p>6.5</p>
<p>שטחו של מרחב תכנון העיר של נצרת עילית. ב. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה או בניה בשטחים אלה, אלא על פי אשור אגף העתיקות.</p>	
<p>6.6 חניה</p>	<p>6.6</p>
<p>יוקצו מקומות חניה לפי המפורט כדלקמן : 1 מקום חניה לרכב פרטי לכל יחידת מגורים עד 120 מר.</p>	
<p>6.7 איכות הסביבה</p>	<p>6.7</p>
<p>פינוי אשפה יעשה בתאום עם הרשות המקומית</p>	
<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>א. הועדה המיוחדת רשאית לצוות על בעלי הנכסים לנטוע עצים לאורך של דרכים הגובלות עם נכסיהם או בתחומי נכסיהם הגובלים עם דרכים כאלה, במקומות שיקבעו על ידי הועדה. ב. הועדה המיוחדת רשאית להרשות את נטיעתם ולחייב את שמירתם של העצים וצמחים אחרים לאורך מדרכות ודרכים. ג. לא קיים בעל נכס אחרי הצו, תוך תקופה שנקבעה בו, רשאית הועדה לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע את העבודה על חשבון בעל נכסיו. ד. הועדה המיוחדת רשאית לצוות על בעל הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו ולנטוע עצים חדשים, שיחים, משוכות לאורך גבולותיו ובמקומות מתאימים אחרים.</p>	
<p>6.9 פיתוח תשתית</p>	<p>6.9</p>
<p>פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מע' הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש. קירות תמך, מסלעות וגדרות יהיו בתוך תחומי המגרשים.</p>	
<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>חזות בנינים : 1. כל בקשה להיתר בניה שאינה מנצלת את כל זכויות הבניה המותרות במגרש מסוים, תלווה בתכניות סטנדרטיות להשלמת המבנים אשר תיעשה אר ורק על סמך תכניות אלה. 2. בקשה להיתר בניה תפרט בנוסף לתכניות את חומרי הגימור של הבניינים, מערכות תשתית, צבעים. פיתוח חצרות וכד'. 3. הועדה המקומית רשאית, בנוסף לאמור לעיל, להתנות מתן היתרי בניה בביצוע תנאים ייחודיים הנוגעים למופע החיצוני של בנין, לרבות שימוש בחומרים, צבעים, עיצוב גדרות וכד'. 4. לא תותר בניה על עמודים. כל המסדים יסגרו. 5. על מבקש היתר הבניה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש, אלא אם תחייב הועדה אחרת.</p>	





6.11 תשתיות	6.11
<p>ניקוז, תיעול ואספקת מים:</p> <p>1. תכנית מתאר לקוי מים ראשיים, ביוב וחשמל הרצופות לתכנית זו מהוות חלק בלתי נפרד ממנה.</p> <p>2. כל תכנית מפורטת חייבת לכלול תכניות לקוי מים וביוב שגובלות במגרשי חניה. הועדה המיוחדת רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי-גשמים או מי שופכים מזהמים, ואי להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מעבודות לבצוע הניקוז או התיעול על פי תכנית מפורטת.</p> <p>מים : אספקת המים תהיה מרשת המים של העיר נוף הגליל .</p> <p>ביוב : כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה, פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות .</p> <p>פיתוח וניקוז : פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.</p> <p>קירות תמך, מסלעות וגדרות יהיו בתוך תחומי המגרשים.</p>	

6.12 חומרי חפירה ומילוי	6.12
<p>חפירה או שינוי קרקע:</p> <p>דינה כדין בניה והוראות פקודה זאת חלים עליה.</p>	

6.13 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.13
<p>א. לא יבלטו כל קיר של בית או גדר - במפרשת שתי דרכים - מחוץ לקשת של מעגל, הממומנת בתשריט של כל תכנית מפורטת.</p> <p>ב. כוחה של הועדה המיוחדת יהיה יפה לצוות על בעלי הקרקעות קירות גבול או גדרות או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו יעשו ואופן בנייתם כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ג. כל בעל נכס שנמסר לו צו לפי פסקה זו יקימו במשך התקופה שנקבעה בצו ואם לא ימלא בעל נכס אחרי הצו במשך התקופה הנל - רשאית הועדה המיוחדת לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבוו הבעלים,</p>	

6.14 מקלטים	6.14
<p>מקלטים יבנו בתחום הבניין, או בשטחים ציבוריים, ובהתאם לתקנות הג"א.</p>	

6.15 היטל השבחה	6.15
<p>היטל השבחה יגבה כחוק</p>	

6.16 זכות מעבר לרכב	6.16
<p>1. כל עבודות בעפר, הסלילה, החפירה ליסודות ולתשתיות באזורים המסומנים כשטחי עתיקות, יבוצעו בליווי ובפקוח צמוד של רשות העתיקות.</p> <p>2. הגבלת פעילות בשטח עתיקות על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תש"ח.</p> <p>אין לבצע באתר כל פעולה ללא היתר מרשות העתיקות ובכלל זה זריקת אשפה סילוק וחרישה לרבות עבודות פיתוח ובניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישור תוכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7