

הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0874800

שינוי בהוראות וזכויות בנייה-תבור 53 נוף הגליל



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

אישורים



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 קווי בניין בהתאם למצב קיים, הגדלת שטח המותר לבנייה לצורך הכשרת מצב קיים



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

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי בהוראות וזכויות בנייה-תבור 53 נוף הגליל

ומספר התכנית

מספר התכנית 212-0874800

1.2 שטח התכנית 0.897 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 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	230835
קואורדינאטה Y	734839

1.5.2 תיאור מקום

שכונה צפונית נוף הגליל רחוב תבור 53

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נוף הגליל	תבור	53	

שכונה שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17735	מוסדר	חלק	15	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
15/06/1978	1986	2444	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2729 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2729



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליאס שליאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליאס שליאן		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12:47 22/06/2020	אליאס שליאן	22/06/2020	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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	איבא קנאזע			נוף הגליל	תבור (1)	53	04-6701126		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נוף הגליל רחוב תבור.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איבא קנאזע			נוף הגליל	תבור (1)	53	04-6701126		

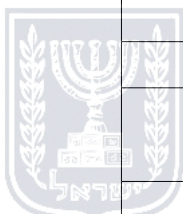
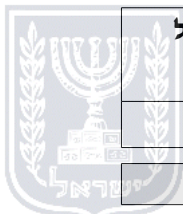
(1) כתובת: נוף הגליל רחוב תבור.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גאדה קובטי			נוף הגליל	תבור (1)	53	04-6459334		
בעלים		איבא קנאזע			נוף הגליל	תבור (1)	53	04-6701126		
בעלים		אטמינה שפסה			נוף הגליל	תבור (1)	53	04-6566453		
בעלים		מרקו שפסה			נוף הגליל	תבור (1)	53	04-6566453		
שוכר		אורי רוטשילד			נוף הגליל	תבור (1)	53	04-6478870		
שוכר		לבנה רוטשילד			נוף הגליל	תבור (1)	53	04-6478870		

(1) כתובת: נוף הגליל רחוב תבור.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליאס שליאן		א.ש.הנדסה שליאן אליאס	נוף הגליל	שומרון		04-6001114		elias36@bezeqint.net
	מודד	אוסאמה אליאס	691		נצרת	(1)	1	04-6452501		

(1) כתובת : נמסאוי 1 נצרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 בזכויות והוראות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין
2. הגדלת שטח הכולל המותר לבניה
3. קביעת תכסית קרקע
4. קביעת גובה המבנה ומס' קומות
5. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	897	100
סה"כ	897	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	897.19	100
סה"כ	897.19	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש לבתי מגורים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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)	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מערב	מזרח
(3)	(3)	(3)	(3)	2	70	(2)	(1)	843	897	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

הערה ברמת הטבלה:

- תותר קומת מרתף בקו בניין קדמי 0
- תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי בנייה לא ישתנה ובאישור הוועדה המקומית
- השימוש בשטחים למטרות שירות ולמטרות אלה בלבד. ניתן לנייד משימוש לשימוש, למעט משטח הממ"ד, יותר ניצול שטחים אלה בכל מפלס מותר.
- יותרו פרגולות בקו בניין 0 בחזית דרום מערבית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: יותרו שטחים למטרות שירות בהתאם להחלטת מליאה הוועדה המקומית מיום 05/02/2020 לפי הפרוט הבא:

ממ"ד 12 מ"ר

מבואות, קרויים, בליטות 10 מ"ר

מחסן עד 10 מ"ר כשלפחות 6 מ"ר ברצף אחד.

סה"כ עד 32 מ"ר לכל יח"ד.

השימוש בשטחים למטרות שירות ולמטרות אלה בלבד. ניתן לנייד משימוש לשימוש, למעט משטח הממ"ד, יותר ניצול שטחים אלה בכל מפלס מותר, כולל מרתפים.

(2) יותרו מרתפים לאסנה ביתית עבור דיירי אותו בית, חללים למעליות, או מתקני למיזוג אוויר, קירור..

(3) כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

מערכות טכניות:
מערכות טכניות לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב או למרחב הציבורי, מערכות טכניות יהיו מוסתרות על יד מסתור אחיד לכל המבנה.
לא תותר התקנת צנרת על גבי מעטפת החיצונית של המבנה.
כל בקשה להיתר מחייבת הצגת פתרונות להסתרת מתקני מיזוג אוויר, פתרון למסתורי כביסה, תכנון זמין מונה הדפסה 9 ופתרון להסתרת מתקנים טכניים על הגג.
חומרי גמר:
חומרי גמר של ההרחבות יהיו לפי חומר וגוון אחיד לכל המבנה.

6.2

חניה

החניה תהיה על פי תקן תקף בעת הוצאת היתר בנייה.

6.3

חשמל

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'
קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ'
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
ארון רשת 1 מ'
שנאי על עמוד 3 מ'
על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.



6.3	חשמל
<p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ. תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

6.4	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	

6.5	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.6	תשתיות
<p>- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

6.7	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

6.8	הריסות ופינויים
<p>מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9