

הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0907428

שינוי קווי בניין באזהת"ש נוף הגליל - גוש 17532 חלקה 51



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
נוף הגליל
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

תכנית זו חלה על מגרש מס' 51 באזור תעשייה ג' - נוף הגליל מטרת התכנית הינה להסדיר קווי בנין למבנה (לפי סעיף 62(א) 4 לחוק התו"ב וזאת עקב צורתו הצרה וארוכה וכן להוסיף זכויות בניה בסך 20% לפי סעיף 62(א) 16. התכנית הינה בסמכות מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין באזהת"ש נוף הגליל - גוש 17532 חלקה

51

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

212-0907428

מספר התכנית

1.001 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

231717

קואורדינאטה Y

735581

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה ב מגרש 51, הר יונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות: נוף הגליל

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה ב הר יונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17532 | מוסדר | חלק | 51 | |

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

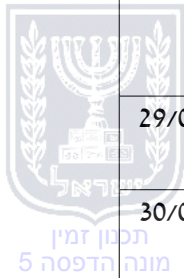
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 29/04/1976 | 1696 | 2216 | תכנית זו מחליפה את תכנית ג/2483. | החלפה | ג/2483 |
| 30/03/1978 | 1494 | 2426 | תכנית זו מחליפה את תכנית ג/3057. | החלפה | ג/3057 |
| 04/03/2019 | 8350 | 8134 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 212-0137604 |
| 21/03/2016 | 4548 | 7232 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נע/מק/2483 ממשיכות לחול. | שינוי | נע/מק/2483 /2 |
| 14/02/1974 | | 1990 | תכנית זו מחליפה את תכנית ת/30/02/1. | החלפה | ת/30 /02 /1 |



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 | | | | איתי זהבי | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | איתי זהבי | | תשריט מצב מוצע | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 2000 | 1 | 30/09/2020 | איתי זהבי | 16: 47 30/09/2020 | תשריט מצב מאושר קני"מ 1: 500 ותרשימי סביבה | 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 | | | נימלמן בע"מ | נוף הגליל | ככר הגליל | 6 | 052-2858590 | 052-2858590 | spay33@gmail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|-------------|-----------|-----------|-----|-------------|-------------|------------------|
| פרטי | | | נימלמן בע"מ | נוף הגליל | ככר הגליל | 6 | 052-2858590 | 052-2858590 | spay33@gmail.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------|----|---------------|-------------|-----------|-----------|-----|-------------|-------------|------------------|
| חוכר | | | | נימלמן בע"מ | נוף הגליל | ככר הגליל | 6 | 052-2858590 | 052-2858590 | spay33@gmail.com |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|--------------|---------------|---------------------------|-------|---------------|-----|------------|------------|-----------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | איתי זהבי | 086522 | איתי זהבי אדריכלים בעמ | צפורי | ציפורי | 12 | 04-6456678 | 04-6555712 | itayzahavy@gmail.com |
| | מודד | אוסאמה אליאס | 691 | | נצרת | ש נמסאווי (1) | 1 | 04-6452501 | 04-6452501 | u0504650282@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 2201.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 קווי בנין ותוספת 20% זכויות בניה למגרש 51- אזורישי ג' נוף הגליל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין בהתאם לתשריט . לפי סעיף 62(א)א 4 לחוק התו"ב
2. תוספת זכויות בניה בסך 20% לפי סעיף 62(א)א 16(א) (1) לחוק התו"ב.
3. שינוי תכסית במגרש . לפי סעיף 62(א)א 9 לחוק התו"ב.
4. מתן הוראות והנחיות להיתר בניה בהתאם



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|--------|---------|
| תעשייה | 63 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------|---------|--------|
| תעשייה | 1,001.5 | 100 |
| סה"כ | 1,001.5 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------|-----------|--------------|
| תעשייה | 1,001.56 | 100 |
| סה"כ | 1,001.56 | 100 |



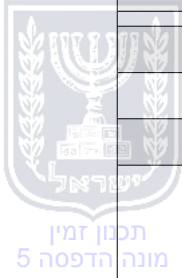
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | תעשיה |
| 4.1.1 | שימושים |
| | בשטח זה יותר שמושים לתעשיה ומלאכה קלה לרבות משרדים ושימושים נלווים לתעשיה. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | איכות הסביבה שמושים לתעשיה יתאפשרו בהתאם לדרישות משרדי הממשלה הנוגעים לדבר |
| ב | עיצוב אדריכלי תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפים בעת הוצאת ההיתר. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכנית (% מתא שטח) (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|---------------|------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|---------|-------|------|----|--------|--------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידדי-שמאלי | צידדי-ימני | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 2 | 8 | 100 | 100 | | | | 100 | 850 | 63 | תעסוקה | תעשייה |

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:

- גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, גובה המבנה מעל למפלס הקרקע ימדד מפני הדרך הגובלת במגרש.
- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים ישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות



| | |
|------------|---|
| 6.1 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>א. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.</p> <p>ב. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום המגרש.</p> <p>ג. לא ינתנו היתרי בנייה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה עפ"י חוק.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר לבניה חדשה הינו הסדרת היתרי בניה/שמוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש.</p> <p>ה. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו- ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> |



| | |
|------------|---|
| 6.2 | סביבה ונוף |
| | <p>הנחיות סביבתיות (זכויות והגבלות סביבתיות) באזור תעסוקה:</p> <p>א. לא יותרו פעילויות הגורמות או עלולות לגרום לפליטת זהום כלשהו לסביבה, אלא אם יוצג פתרונות לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.</p> <p>ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"א 1981 וואו בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד להגנת הסביבה כאשר אין טיפול מרכזי בביוב. על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה וואו משרד הבריאות יהיה על המפעל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרדים.</p> <p>ד. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאסיפת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באחריות הרשות המקומית, תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות סידורי הפרדה במקור.</p> <p>ה. פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה או כל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין וואו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וואו הוראה של רשות מוסמכת אחרת.</p> <p>ו. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.</p> <p>ז. יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים העולה על אחוז אחד (1%) על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות לא חריגה בהתאם לכל דין וואו הנחיות לאיכות הסביבה.</p> <p>ח. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפיתוח המגרש ולכל הבנין כדלקמן:</p> <p>לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הוועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: מים, ניקוז, טיפול בסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת.</p> <p>עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות, תומכים, גדרות, תאורה ושילוט.</p> <p>התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תיתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת חשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.</p> |



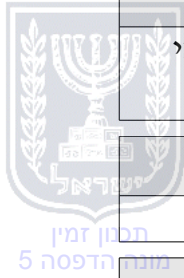
| | |
|------------|--|
| 6.3 | קולטי שמש על הגג |
| | <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p> |

| 6.4 | חשמל |
|---|------|
| <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. 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 <p>לא יינתן היתר בניה בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין 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 כריה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</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> | |



| | |
|-----|---|
| 6.5 | סידורים לאנשים עם מוגבלויות |
| | קבלת היתר בניה למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי חוק התכנון והבנייה. |
| 6.6 | חיזוק מבנים, תמא/ 38 |
| | היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק |

| | |
|---|--------------------|
| <p>6.6 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> | <p>6.6</p> |
| <p>המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413</p> | |
| <p>6.7 חניה</p> | <p>6.7</p> |
| <p>החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> | |
| <p>6.8 פיקוד העורף</p> | <p>6.8</p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה : אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> | |
| <p>6.9 פסולת בניין</p> | <p>6.9</p> |
| <p>סידורי סילוק האשפה 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 התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> | |
| <p>6.10 תשתיות</p> | <p>6.10</p> |
| <p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> | |
| <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור 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. ההיתר יכלול מתן פתרון ביוב מפורט ומאושר ע"י תאגדי המים והביוב.</p> | |
| <p>6.11 היטל השבחה</p> | <p>6.11</p> |
| <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> | |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | ל"ר | ל"ר |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו : מייד עם אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5