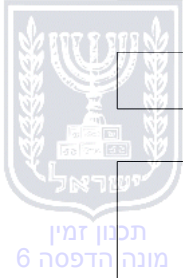


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 212-0869487

מגרש 303



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 מבקשת שינוי בהוראות הבניה המוצעות בתכנית ג/ 2730 המאושרת.  
התכנית יוצרת בסיס תכנוני להרחבת הדירות הקיימות לצורך שיפור תנאי הדיור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



מגרש 303	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
212-0869487	מספר התכנית		
1.583 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
א62 (א) (5), א62 (א) (4), א62 (א) (9)	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

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

מרחב תכנון מקומי	נוף הגליל
קואורדינאטה X	230013
קואורדינאטה Y	734820

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות: נוף הגליל

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

רחוב נרקיסים שכונה צפונית

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17738	מוסדר	חלק	18	

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 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/11/1978	115	2476	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/2730 ע"פ המפורטת בתכנית. יתר הוראותיה של תכנית ג/2730 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/2730
30/03/1978	1494	2426	תכנית זו מחליפה רק את המפורטת בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/3057 ממשיכות לחול.	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

הערה לטבלה:

תכנית מספר תרש"צ 1/02/7, סוג יחס - החלפה ( מתאריך 24/05/1972 )



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה ניומרק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה ניומרק		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין קונטור ההרחבה ומקום הפתחים	16: 09 04/06/2021	משה ניומרק	30/05/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		21: 15 11/07/2021	אברהם מתלון	12/02/2021	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא		21: 19 04/08/2020	משה ניומרק	04/08/2020	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	מיכאל גויכמן			נוף הגליל	נרקיסים	5			myneumark@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכאל גויכמן			נוף הגליל	נרקיסים	5			myneumark@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מיכאל גויכמן			נוף הגליל	נרקיסים	5			myneumark@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים נוספים עפ"י נוסח רישום מקרקעין.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה ניומרק			נוף הגליל	תבור	27			myneumark@gmail.com
הנדסאי	יועץ תשתיות	אברהם מתלון	28170482		נוף הגליל	(1)				aymatalon@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	פאדי סאפיה	1089		נצרת	(2)				fa1089@wall a.co.il

(1) כתובת: נרקיסים 1/9 נוף הגליל.

(2) כתובת: נצרת רח' 5092..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 בהוראות בניה לחלקה 18 ברחוב נרקיסים, נוף הגליל.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי בקווי בניין לפי ס' 62א.א (א) ס"ק (4).

קביעת גובה והגדלת גובה מבנה לפי סעיף 62א.א (א) 4.

שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א.א (א) 5.

קביעת תכסית בהתאם לסעיף 62א.א (א) 9.

הרחבת שטחי דירות עד 140 מ"ר לפי סעיף 62א.א (א) 12.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,583	100
סה"כ	1,583	100

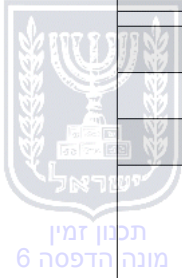
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,583.56	100
סה"כ	1,583.56	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח ישמש למגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> חומר גמר של ההרחבות יהיה לפי חומר וגוון אחיד לכל המבנה בינוי ועיצוב - בהתאם לנספח הבינוי



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4		(2)		(1) 2240				1583	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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי 140 מ"ר כפול 16 יח"ד.

(2) 16 יח"ד לפי מצב קיים.

(3) לפי תשריט מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים או במגרשי חניה משותפים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.  מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.  במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.  אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.  המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<p>שימור עצים בוגרים - תאסר כריתת עצים בוגרים קיימים לצורכי בניה. במידה וישנם עצים בוגרים בתחום מרווחי הבניין יועתקו העצים אל מחוץ לשטח הבניה או תבוצע נטיעה של עץ בוגר חליפי.</p>
<b>6.4</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>
<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>	<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.</p>
<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>

<b>6.7 שרותי כבאות</b>	<b>6.7</b>
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
<b>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.8</b>
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, באזורי הבניה החדשה כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית בינוי מפורטת הכוללת דרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.	
<b>6.9 תשתיות</b>	<b>6.9</b>
<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 התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<b>6.10 היטל השבחה</b>	<b>6.10</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	