

הוראות התכנית

תכנית מס' 1200856-212

שינוי בזכויות והוראות בניה בשכונת בן גוריון בנוף הגליל



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נוף הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

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 לתת מענה לצורכי הדיירים להרחבת הדירות הקיימות ע"י תוספת זכויות בניה בדומה לזכויות המוקנות בסביבה, וכן לאפשר רישוי לבניה קיימת בחריגה מהוראת תכנית ג/7112 החלה על השטח והמאושרת משנת 1991. התכנית יזומה ומוגשת ע"י הוועדה המקומית נוף הגליל.



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 בזכויות והוראות בניה בשכונת בן גוריון בנוף הגליל

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

212-1200856 מספר התכנית

11.703 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

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) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 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
X קואורדינאטה	229493
Y קואורדינאטה	733602

1.5.2 תיאור מקום

שכונת בן גוריון . השטח התחום בין דרך אורה וצבעוני .

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	אורה		

שכונה בן גוריון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16649	מוסדר	חלק	6-23	34, 36-37, 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

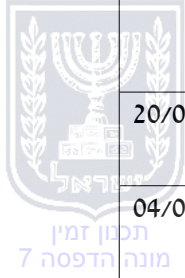
תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/05/1976			2220	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/2480 בגבולות תכנית זו .	החלפה	ג/2480
04/03/2019		8350	8134	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	212-0137604
20/02/1992		2289	3977	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/7112 בגבולות תכנית זו .	החלפה	ג/7112

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה משנה את תכנית תרש"צ 1/02/25 שחלה על השטח .



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבדאלמגייד שעבאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבדאלמגייד שעבאן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11: 50 04/05/2023	עבדאלמגייד שעבאן	20/03/2023	1	1: 500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית נוף הגליל	נוף הגליל			04-6478828	04-6565877	nurita@nali t.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות מנחם אריאב 1, נוף הגליל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נוף הגליל	נוף הגליל		(1)	04-6478828	04-6565877	nurita@nalit.org.il

(1) כתובת: שדרות מנחם אריאב 1, נוף הגליל.

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	עבדאלמגיד שעבאן	33449		טורעאן	טורעאן (1)		04-6519506	04-6418695	archsh83@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	עומר רדא	1042		טורעאן		(2)	04-8551599		adawi.survey @walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 640 - טורעאן 1695000.

(2) כתובת: ת.ד. 795 - טורעאן 1695000.

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 זכויות והוראות בניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

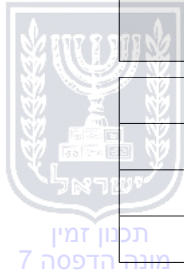
- א. תוספת 20% אחוזי בניה לפי סעיף 62א(א)(16)(1) .
- ב. תוספת שטחי שירות לפי סעיף 62א(א)(9) .
- ג. הגדלת מסי קומות וגובה מבנה בהתאם לפי סעיף 62א(א)(4) .
- ד. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62א(א)(4) .
- ה. שינוי גודל מגרש מזערי לפי סעיף 62א(א)(7) .
- ו. קביעת תכסית לפי סעיף 62א(א)(5) .



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'	3 - 1
שטח ציבורי פתוח	20
דרך מאושרת	30

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,065	9.10
מגורים א'	10,524	89.93
שטח ציבורי פתוח	114	0.97
סה"כ	11,703	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,065.24	9.10
מגורים ב'	10,523.6	89.93
שטח ציבורי פתוח	113.66	0.97
סה"כ	11,702.5	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מבני מגורים מטיפוס "הבית הגדול". במתכונת של 4 יחידות דיור במגרש אחד. הבנייה בשתי קומות עם אפשרות הגדלת נפח המגורים בשלבים מאוחרים ע"י הדיירים. כפוף לתכנית אחידה מוכנה מראש ומאושרת ע"י הרשות.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<p>הבקשה להיתר מוגשת כשהיא כוללת כל הדרוש לאישור המבנה במתכונתו הסופית. בשלב ראשון יינתן הרישיון לקטע המבוצע והזכות בידי הדייר. לחדש הבקשה להיתר ביצוע המשך הבניה על סמך התכנית המופקדת בעירייה בכל עת בעתיד.</p> <p>יחידת המגורים מרוכבת מבית צמוד קרקע הנהנה מחצר כניסה וחצר אחורית והמגדיל נפח מגוריו לפי צרכי המשתכן ע"ח החצר האחורית כפוף לקווי בניה מותרים. % בניה מותר והתכנית המאושרת (ראה טבלת שטחים ושימושי קרקע).</p> <p>בקומה עליונה מעל דירת הקרקע-הנהנת מחצר כניסה - והמגדילה נפח המגורים שלה ע"י בניית קומה נוספת והפיכתה לקוטג'. לפי התכנית ההגשה המאושרת מראש.</p> <p>החניה תוסדר בשטחי חנייה צמודים למגרשי הדיירים. תוך מתן רשות לחנות בחצרות הכניסה בהם המצב הטופוגרפי מאפשר זאת כולל רשות להקים סככת חניון ע"פ פרט אחיד לכל דיירי קטע זה, המאושר על ידי הוועדה בקנ"מ 100:1. כל התוספות שתבנה בשלבים המאוחרים במסגרת הגדלת נפח המגורים ו/או הקמת סככת חניון תהיינה מקורות רעפים.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לצרכי גינון, שבילים, מגרשי משחקים, וכן תותר הקמת מתקנים לצרכי אחזקה ומקלטים ציבוריים.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש לצרכי גישה, תנועה וחנייה עירונית ושכונתית לרכב.
4.3.2	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)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
											שרות					עיקרי
(6)		3 (5)	0	0	3 (4)	12	(3)	74	50	110 (2)	110 (1)	480	3 - 1	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

הוראות טבלה 5:

- גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת למבנה (0.00) .
- לא תותר בשום מקרה קומת עמודים מפולשת לבנייני המגורים .
- תוספת אחוזי הבניה המוצעות בתכנית זו (20%) יתחלקנה שווה בשווה בין יח' הדיור במגרש .
- תותר העברת אחוזי בניה בין המפלסים , ובין יח' הדיור במגרש , בהסכמת הבעלים והועדה המקומית .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 62 מ"ר ליח"ד, בהתאם להחלטת הועדה המקומית לפי תקנה 13 מיום 08/01/2013 ..
- (2) עיקרי ועוד 62 מ"ר שירות ליח"ד.
- (3) 4 יח"ד למגרש מזערי ..
- (4) + עליית גג בגגות שטוחים ..
- (5) אפס למבני עזר ללא פתחים ובהסכמת השכן ..
- (6) לפי קיים לבניה הקיימת , 5 מ' לתוספת בניה , למעט חניה מקורה שתותר בקו קדמי וצדדי אפס ..

6. הוראות נוספות**6.1****חשמל**

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.

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, תירות 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 אוירי 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.

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.

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.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.2**חיזוק מבנים, תמא / 38**

היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן

<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.2</p>
<p align="center">ישראל ת"י 413.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>א. כללי :</p> <ol style="list-style-type: none"> לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים. הלא יותקנו ארובות לתנורי חימום ומיכלי דלק אלא במקומות שידרשו על ידי הועדה המקומית. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנייני מגורים. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של המבנים. דודי שמש לחימום מים על גגות יאושרו במסגרת הבקשה להיתר בניה . <p>ב. שירותים מקומיים :</p> <ol style="list-style-type: none"> שירותי איסוף האשפה ומיקום והאבזרים לאסופה. יהיו ע"פ דרישות הועדה ולפי המקובל בעיר. בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים בקשר לפיתוחו של השטח כולל; גבהים/מפלסי בניה בדיוק של +0.30 מ', סימון טרסות גן, קירות תמך, גדרות. מקומות חניה ופרטים אחרים הדרושים לדעת מהנדס הועדה המקומית. הבקשה להיתר תלווה בתכניות פיתוח בקני"מ 1:100. <p>ג. גדרות :</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר הקמת גדרות בתחום התכנית. אלא לפי שיסומן בתכנית הבקשה להיתר הבניה . הגדרות תוקמנה לאורך גבולות המגרשים בצד שבו גובלות בדרך בחניה ציבורית או מגרש סמוך. הבניינים וקירות החצרות הכלולים בתכנית זאת יהיו בגמר טיח גרנוליט או אבן. החצרות הפרטיות הצמודות לדירות קומות הקרקע תהיינה מותחמות בקירות ו/או גדרות כנ"ל וגובהם יהיה 0.6 מ' מ' 2.0 מפני המדרכה או השביל הסמוך ותותר בנייתם על גבול המגרש. הכל לפי נספח 1:100 באישור הרשות. <p>ד. שירותים :</p> <ol style="list-style-type: none"> מים מקור מי שתיה יהיה חבור לרשת המים של העיריה. המים יחולקו לבתים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישת משרד הבריאות. ביוב כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צינורות וכלים סניטריים. בעלי המבנים ו/או השוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי ביוב בשטח התכנית וחיבורים למערכת ביוב של העיריה. מתקנים להוצאת אשפה בכל מגרש ובכל דירה, יחידת מסחר או בנין ציבורי יותקנו מתקנים 	



הנחיות מיוחדות	6.4
<p>להוצאות פחי אשפה בהתאם לתקן של משרד הבריאות, לפי הדרישות של המחלקה הסניטרית של הוועדה המקומית ובהתאם לפרטים שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>4. ניקוז מי גשם יהיה על ידי חלחול על ידי ניקוז טבעי או על ידי ניקוז בתעלות על קרקעית ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.</p> <p>5. הידרנטים מגיש התכנית יתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.</p> <p>6. אספקת גז אספקת הגז לבנייני המגורים תעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור הוועדה המקומית. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התכנית.</p> <p>7. טלפונים כל חברי הטלפונים יהיה תת קרקעיים.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידיית עם אישורה .

