

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 202-0710004

ניר דוד גלמן לוי - הצרחת שטחים

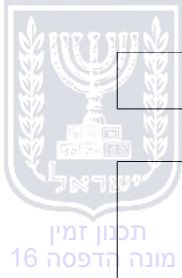
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי עמק המעיינות

סוג תכנית 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 מאפשרת בעזרת הצרחת שטחים להרחיב שני מגרשים קטנים המכילים בתים קיימים לכדי מגרשים של 383 מ"ר כל אחד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

ניר דוד גלמן לוי - הצרחת שטחים

202-0710004 **מספר התכנית**

1.2 שטח התכנית **1.206 דונם**

1.4 סיווג התכנית **תכנית מפורטת**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת **לא**

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית **מקומית**

לפי סעיף בחוק **62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)**

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 עמק המעינות

243040 קואורדינאטה X

712520 קואורדינאטה Y

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

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות: ניר דוד (תל עמל)

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה קיבוץ ניר דוד

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20963	מוסדר	חלק		6

**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 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/01/2017	2372	7423	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21288 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21288
18/04/1990		3759	תכנית זו משנה חלק מהוראות תכנית משצ/ 39. שאר הוראות תכנית משצ/ 39 תחולנה על תכנית זו. התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/21288	שינוי	משצ/ 39



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דביר בן עמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דביר בן עמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי קווי בנין	12: 24 29/03/2019	דביר בן עמי	29/03/2019	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	13: 06 30/10/2019	דביר בן עמי	29/03/2019		1: 250	רקע	תשריט התכנית

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
קיבוץ ניר דוד	אחר	קיבוץ ניר דוד קיבוץ ניר דוד		קיבוץ ניר דוד	ניר דוד (תל עמל)	(1)		04-6488060	04-6488070	rami@nirdavid.org

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו גם היזם, כתובת: קיבוץ ניר דוד- ד.ג. בית שאן מיקוד 1080300.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון (1)	2	04-6558211		
חוכר	קיבוץ ניר דוד	קיבוץ ניר דוד קיבוץ ניר דוד		קיבוץ ניר דוד	ניר דוד (תל) עמל)	(2)		04-6488060	04-6488070	rami@nirdavid.org

(1) כתובת: רח' חרמון 2 ת.ד. 580.

(2) כתובת: ד.ג. בית שאן 1080300.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דביר בן עמי		דביר אדריכלות	רשפים	רשפים		04-6065357		dvirami@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

הגדלת מגרשים מספר 117 118 בניר דוד כיוון ששטחם כיום קטן מ 300 מ"ר. לאחר הצרחת שטחים יהיה גודלם כ 383 מ"ר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הצרחת שטחים וקביעת גבולות מגרש וקווי בניין חדשים.

שינוי גודל מגרש מינימלי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	11,10
שטח פרטי פתוח	681,680

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים	11,10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	793.23	65.78
שטח פרטי פתוח	412.64	34.22
סה"כ	1,205.87	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	793.23	65.78
שטח פרטי פתוח	412.64	34.22
סה"כ	1,205.87	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש להכלת שני מבני מגורים קיימים, ולהרחבתם בתחומי המגרש
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>א) יותר להרחיב שני בתי מגורים קיימים</p> <p>ב) יותר להקים בכל יחידה משרד לבעלי מקצוע בהיקף שלא יעלה על 40 מ"ר. על חשבון השטח העיקרי ובהפעלת המתגורר ביחידת הדיור בלבד (לא השכרה)</p> <p>ג) החנייה תהיה מרוכזת או במגרש ובמקומות מוגדרים לצורך זה.</p> <p>ד) המבנים ייבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך. ציפוי המבנה יהיה בטיח בגוונים בהירים.</p> <p>ה) הגגות יהיו משופעים או לפחות 40% משופע לפי שיפועי הגג הקיים.</p> <p>ו) פתחים, דלתות וחלונות יהיו ככל האפשר בזוויות ישירות בנוסח הבניה של הקיבוץ הישן.</p> <p>ז) במידה והמחסן אינו חלק רציף מיחידת הדיור שטחו לא יעלה על 7 מ"ר. ברטו על חשבון שטחי השירות המותרים. הגובה המקסימלי יהיה 2.5 מ'.</p> <p>ח) יותר להקים גדרות. אלו הפונות לחזית הכניסה לבית, גובהן לא יעלה על 1 מ' וייבנו מבניה קשיחה מצופה טיח, בכל מקרה לא מרשת. גדר בין 2 מגרשים אפשר שתגיע לגובה 1.5 מטר ותהייה מרשת.</p> <p>ט) מכלי דלק וארובות - תותר הקמתם בתנאי שיהיו מוסתרים ובלתי נצפים מחזית הכניסה.</p> <p>י) דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור</p> <p>יא) מתגני חצר - יותר להקים בחצרות הבתים מתקנים כגון: תקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מכלי דלק ביתיים פרגולות ודומיהם.</p> <p>יב) בקשה להיתרי בנייה תוצא על בסיס תכנית בינוי שתכלול העמדת מבנים וגבהים.</p>

**4.2 שטח פרטי פתוח**

<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

## 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)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
קדמי					שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(6) 2		8.5	(2) 1	50		50	(1) 388.6	11 - 10	מגורים
אחורי					שרות	עיקרי			
(5) 2									
צידי- שמאלי									
(4) 0									
צידי- ימני									
(3) 3									
מעל הכניסה הקובעת									
2									

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) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (2) יחידה אחת בכול מגרש 2.5 יחידות לדונם.
- (3) חזית צפונית פונה אל הכביש ראה תכנית בינוי.
- (4) קיר משותף עם שכן ראה תכנית בינוי.
- (5) חזית מערבית ראה תכנית בינוי.
- (6) חזית מזרחית ראה תכנית בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 קווי בנין</b></p> <p>ותר קו בניין צדדי ואחורי 0 בכפוף לתוכנית בינוי באישור הוועדה המקומית ובהסכמת השכן שחלקתו צמודה לקו הבנין נשוא הבקשה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה 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 או 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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם 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 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. 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).</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>יוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ומתן פתרון ביוב באישור משרד הבריאות ומנהלת הכינרת.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה</p>	<p><b>6.3</b></p>

<p align="center"><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>ומשרד הבריאות. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים האמורים להתחבר למערכת הספקת המים (כגון: בתי מגורים, בתי עסק, מבני ציבור וכו') החל מ 1/1/2008 אלא לאחר ששפכי הישוב יחוברו בפועל למתקן הטיפול האזורי ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת ואיכות מי השתיה יהיה באישור משרד הבריאות תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p>	
<p align="center"><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p>	
<p align="center"><b>6.5 פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p align="center"><b>6.6 פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<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>	
<p align="center"><b>6.7 פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>קווי החשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת חשמל ייעשה ע"פ דין וע"פ תקנון התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח 1998.</p>	
<p align="center"><b>6.8 פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>קווי החשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת חשמל ייעשה ע"פ דין וע"פ תקנון התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח 1998.</p>	

<b>6.9</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה לתכנון.
<b>6.10</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	כיבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה
<b>6.11</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
<b>6.12</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	כל הוראות תכנית ג/21288 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.
<b>6.13</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	כל הוראות תכנית ג/21288 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.



<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	תוך חמש שנים מקבלת התוקף לתביע זו.

