

הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0767822

שינוי קו בנין והגדלת שטח דירה עד 140 מ"ר



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
צפון
נוף הגליל
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

שינוי קווי בניין והגדלת שטח דירה עד 140 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|--|--|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | שינוי קו בנין והגדלת שטח דירה עד 140 מ"ר |
| מספר התכנית | 212-0767822 | |
| שטח התכנית | 1.2 | 3.140 דונם |
| סיווג התכנית | 1.4 | תכנית מפורטת |
| האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן | |
| ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מקומית | |
| לפי סעיף בחוק | 62 א (א) (12), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 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

230152

קואורדינאטה Y

733140

1.5.2 תיאור מקום

רחוב יזרעאל 25

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

יזרעאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17833 | מוסדר | חלק | 11 | |

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 06/02/1969 | | 1503 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2577 ממשיכות לחול | החלפה | ג/ 2577 |
| 30/03/1978 | 1494 | 2426 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט 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 |
| 21/02/1980 | | 0 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /02 /10 ממשיכות לחול. | החלפה | 1 /02 /10 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | עארף עואודה | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | עארף עואודה | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 10: 52 05/09/2019 | עארף עואודה | 31/08/2019 | 1 | 1: 200 | מנחה | בינוי ופיתוח |
| לא | | 21: 47 17/07/2019 | עארף עואודה | 17/07/2019 | 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 | פבל פרחובניק | | | נוף הגליל | יזרעאל | | 04-6316801 | 04-8426455 | pashka.p@gmail.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|--------------|---------------|----------|-----------|--------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | פבל פרחובניק | | | נוף הגליל | יזרעאל | | | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|--------------|---------------|----------|-----------|--------|-----|-------|-----|-------|
| בעלים | | פבל פרחובניק | | | נוף הגליל | יזרעאל | | | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------------|---------------|---------------------------|-----------|----------------|-----|-------------|------------|----------------------|
| | עורך ראשי | עארף עואודה | | פוליגון הנדסה ותכנון ערים | כפר כנא | שכונת בנה ביתך | | 04-6316801 | 04-8426455 | polygon277@gmail.com |
| | מודד | אוסאמה אבו ליל | 1213 | | נוף הגליל | קורנית | | 077-9616580 | | |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 בניין והגדלת שטח הדירה עד 140 מ"ר לבניין שכולל 32 יחידות דיור ללא שינוי במספר יחידת דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קו בניין לפי תשריט בינוי.

2- הגדלת שטח הדירה עד 140 מ"ר

3- קביעת גובה מבנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| מגורים ב' | 3,140 | 100 |
| סה"כ | 3,140 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 3,140.03 | 100 |
| סה"כ | 3,140.03 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|------------|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | בתי מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 | | | | |
|------------------|--------------|--|--------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------------------|------|------|------|-----------|
| | | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | | | | |
| קדמי (4) | אחורי (4) | צידדי- שמאלי (4) | צידדי- ימני (4) | מעל הכניסה הקובעת (3) 4 | 15.5 | (2) | 38 | סה"כ שטחי בניה (1) 5840 | 1360 | 4480 | 3140 | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי 140 מ"ר כפול 32 יח"ד מעל קומות עמודים מפולשת קיימת (לא נכללת במיון שטחים).
- (2) 32 יח"ד לפי קיים.
- (3) מעל קומות עמודים מפולשת.
- (4) ע"פ קו אדום מקווקו בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

| | |
|------------|--|
| 6.1 | אדריכלות |
| | <p>1. מערכות טכניות לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב או למרחב הציבורי, מערכות טכניות יהיו מוסתרות על ידי פרט אחיד לכל המבנה. לא תותר התקנת צנרת על גבי מעטפת החיצונית של המבנה. כל בקשה להיתר מחייבת הצגת פתרון מתקני מיזוג אוויר, פתרון למסתורי כביסה, ופתרון להסתרת מתקנים טכניים על הגג.</p> <p>2. חומרי גמר: חומר של ההרחבות יהיה לפי חומר וגוון אחיד לכל המבנה.</p> |
| 6.2 | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>1. הוראות בינוי לתכנית: א. על מנת להבטיח אחידות להרחבות, יש לתכנן פרט מסתור מיזוג, מסתור כביסה, פרט הסתרת מתקנים על הגג ופרט מצללה כפי שמופיע בנספח הבינוי המצורף לתוכנית זו.</p> <p>2. מספר הבתים על המגרש א. מותר להקים בית אחד בלבד על כל מגרש באזורי מגורים.</p> <p>3. לכל בקשה להיתר בניה יש להוסיף פרט מסתור מיזוג, מסתור כביסה, פרט הסתרת מתקנים על הגג, פרט מצללה, לרבות ציון חומרי גמר, כפי שמופיע בתכנית בינוי.</p> |
| 6.3 | חניה |
| | <p>מספר מקומות חניה - ע"פ תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</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. בשטח בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מנהדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוק אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל</p> <p>מהתיל הקיצוני מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף..... 2.00 מ' 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך: תיל בודד..... 1.50 מ' 1.75 מ'</p> |





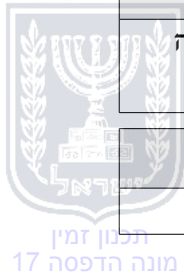
| 6.4 | חשמל |
|-----|---|
| | <p>א.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ' בשטח פתוח - 8.50 מ'</p> <p>ג.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי..... 9.50 מ' 13.00 מ' בשטח פתוח(שטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>*באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון גדולים מן האמור לעיל , יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> |



| 6.5 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
|-----|--|
| | <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הוועדה המקומית .</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.</p> <p>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> |

| 6.6 | פסולת בניין |
|-----|--|
| | <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> |

| 6.7 | פיקוד העורף |
|-----|--|
| | <p>כל בניין יהיה חייב הקמת מקלט בהתאם לדרישות השלטונות המוסמכים לכך ובהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית תשכ"ט 1969 לרבות התיקונים שיערכו מזמן לזמן .</p> |



| 6.8 | שרותי כבאות |
|-----|---|
| | <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר בניה לביצוע דרישות שרות כבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> |

| 6.9 | היטל השבחה |
|-----|--|
| | <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> |

7. ביצוע התכנית

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הנו 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17