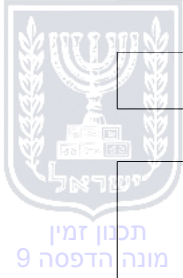


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 212-0841056

שינוי קווי בניין בגוש 16653, חלקה 31 מגרש 13- נוף הגליל



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

תכנית זו באה לשנות את קווי הבניין ו שינוי הוראות בינוי להסדרת הבניין הקיים.  
ולאשר בריכת שחייה פרטית על קו בניין 0 מצד השצ"פ הדרומי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין בגוש 16653, חלקה 31 מגרש 13- נוף הגליל

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

212-0841056 מספר התכנית

0.266 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (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	230542
קואורדינאטה Y	733953

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' לולב 68

### 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

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16653	מוסדר	חלק		31

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/03/2019	8350	8134	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	212-0137604
11/06/1992	3457	4014	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ במ/ 40.	החלפה	ג/ במ/ 40

הערה לטבלה:

כפיפות לתקנה 13 ע"פ החלטת מליאת הוועדה מיום 08/01/2013 להוספת 37 מ"ר לשטחי השירות



**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				תאמר זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		תאמר זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	15/12/2020	תאמר זועבי	15: 52 15/12/2020	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/11/2020	תאמר זועבי	12: 21 29/11/2020	מצב מאושר	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	גיוני דאניאל			נוף הגליל	לולב (1)		050-7290996		
	פרטי	ערין דאניאל			נוף הגליל	לולב (2)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הלולב 68,

(2) כתובת: הלולב, 68.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיוני דאניאל			נוף הגליל	לולב (1)		050-7290996		
פרטי	ערין דאניאל			נוף הגליל	לולב (2)		050-7290996		

(1) כתובת: הלולב, 68.

(2) כתובת: הלולב, 68.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גיוני דאניאל			נוף הגליל	לולב (1)		050-7290996		
בעלים		ערין דאניאל			נוף הגליל	לולב (1)		050-7290996		

(1) כתובת: הלולב, 68.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תאמר זועבי		תאמר זועבי אדריכלות	כפר מצר	כפר מצר	71	052-4232729		tamer.zuabi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נביה אשקר	1290		נין	נין				ashkar20@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 הוראות בניה,

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין, ע"פי סעיף 62א(א)4.

2. שינוי הוראות הבנייה ע"פי סעיף חוק 62 א (א) 5 .

3. שינוי בתכסית, לפי סעיף 62א(א)9.

4. קביעת קו בניין תת קרקעי 0 למטרת הסדרת בריכה קיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	265.93	100
סה"כ	265.93	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	265.93	100
סה"כ	265.93	100



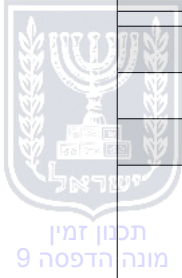
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים איזור מגורים ב' - ישמש לבניית בנייני דירות .
4.1.2	הוראות הוראות בניוי יותר קו בניין תת קרקעי 0 להסדרת בריכה קיימת .



## 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)	שימוש	יעוד			
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						צדדי	קדמי	אחורי	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(2) 0	(2) 0	3	3	11	1	70	166	(1) 44	122	266	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תוספת שטחי השירות  
-תוספת שטחי השירות לפי תקנה 13 ע"פ החלטת  
מליאת הוועדה מיום 08/01/2013 :  
ממ"ד - 12 מ"ר  
מעלית - בכל קומה עד 5 מ"ר  
שונות - עד 10 מ"ר  
מחסן - עד 10 מ,ר כשלפחות 6 מ"ר ברצף אחד.  
סה"כ : עד 37 מ"ר  
הערה : השימוש בשטחים למטרות שירות ולמטרות אלה בלבד. ניתן לנייד משימוש לשימוש, למעט משטח  
הממ"ד, בדרך שמבצעים הקלה..  
(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

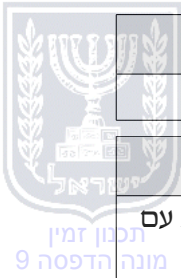


תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
<p>בריכת שחיה :</p> <p>1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>3. מי הבריכה יסולק למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרום להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>	
6.2	הוראות בינוי
<p>לקבלת היתר בניה תוכן תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 או 1:250 ע"גבי מדידה מצבית.</p> <p>היתרי בניה יוצאו רק על פי תכנית הבינוי.</p> <p>תכנית בינוי תכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תכנית העמדת מבנים וגבהי בניינים.</li> <li>- דרכי גישה ופיתוח כוללני של החצרות.</li> <li>- סידורי חניה.</li> <li>- פתרונות סילוק אשפה.</li> <li>- חתכים עקרוניים של המבנים, קירות התמך וכו'.</li> </ul>	
6.3	אדריכלות
<p>א. מיקוח על עיצוב צורה - ועדה ארכיטקטונית :</p> <p>יהיה הדבר מסמכותה של הועדה המיוחדת להתנות אשור תכניות ומתן היתרים למבנים בו :</p> <p>1. עיצוב צורתם ומראיהם החיצוני של בניינים.</p> <p>2. שימורם של בניינים קיימים ובניינים וחפצים שנודע להם ערך אדריכלי, היסטורי או ערך מבחינת הטבע או יופי על המגרש עליו מוצע המבנה.</p> <p>למעך הצרכים האלה תהיה הועדה רשאית להרכיב מזמן לזמך ועדה ארכיטקטונית שתורכב מאותם חברים אשר יהיו נראים לה ראויים לכך.</p> <p>ב. בניינים שלא נשלמו :</p> <p>יהיה זה מסמכותה של הועדה המיוחדת לדרוש כי כל בנין שאושר לבניה על ידה שנבנה כדי הגבולות המלאים שהותרו בתכנית הזאת ובין שלא נבנה כך, ייבנה ותושלם באופן המשווה לו מראה של בנין שהושלמה מלאכתו יהיה תואם את דרישותיהם של התכנית הזאת או כל חוקי עזר העומדים בתקפם, ביחס למראיהם החיצוני של בניינים, הקמת מכלי מים, מעקות רצופים, חדר מדרגות, גזוזטרות וכל שאר עניינים הנוגעים במראיהם החיצוני של בניינים.</p>	
6.4	קווי בנין
<p>לא יבלוט כל חלק בניו מחוץ ומעבר לקו בנין, למעט אמור בחלק ד' בתוספת שניה לתקנות תכנון הבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תשל 1970.</p> <p>באזור מגורלם שעל פי התכנית המפרטת מותר לבנות יותר מבניך אחד במגרש, שהמרחקים בין קוי בנין של בניינים סמוכים, בין שהם נמצאים על מגרש אחד ובין שהם נמצאים על מגרשים גובלים, ייקבעו בהתאם למפורט בתשריט המראה הקמת בניינים לפי תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני כאמור בתקנות התכנון והבניה בדבר עריכת תכנית מפורטת.</p>	
6.5	עתיקות
<p>כל העבודות בתחום עתיקות מרוכזות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p>	

<p><b>6.6 חניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>יוקצו מקומות חניה לפי המפורט כדלקמן : 1 מקום חניה לרכב פרטי לכל יחידת מגורים עד 120 מר.</p>	
<p><b>6.7 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>פינוי אשפה יעשה בתאום עם הרשות המקומית</p>	
<p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. הועדה המיוחדת רשאית לצוות על בעלי הנכסים לנטוע עצים לאורך של דרכים הגובלות עם נכסיהם או בתחומי נכסיהם הגובלים עם דרכים כאלה, במקומות שיקבעו על ידי הועדה. ב. הועדה המיוחדת רשאית להרשות את נטיעתם ולחייב את שמירתם של העצים וצמחים אחרים לאורך מדרכות ודרכים. ג. לא קיים בעל נכס אחרי הצו, תוך תקופה שנקבעה בו, רשאית הועדה לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע את העבודה על חשבון בעל נכסיו. ד. הועדה המיוחדת רשאית לצוות על בעל הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו ולנטוע עצים חדשים, שיחים, משוכות לאורך גבולותיו ובמקומות מתאימים אחרים.</p>	
<p><b>6.9 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.10 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מע' הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש. קירות תמך, מסלעות וגדרות יהיו בתוך תחומי המגרשים.</p>	
<p><b>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>חזות בנינים : 1. כל בקשה להיתר בניה שאינה מנצלת את כל זכויות הבניה המותרות במגרש מסוים, תלווה בתכניות סטנדרטיות להשלמת המבנים אשר תיעשה אר ורק על סמך תכניות אלה. 2. בקשה להיתר בניה תפרט בנוסף לתכניות את חומרי הגימור של הבניינים, מערכות תשתית, צבעים. פיתוח חצרות וכד'. 3. הועדה המקומית רשאית, בנוסף לאמור לעיל, להתנות מתן היתרי בניה בביצוע תנאים ייחודיים הנוגעים למופע החיצוני של בנין, לרבות שימוט בחומרים, צבעים, עיצוב גדרות וכד'. 4. לא תותר בניה על עמודים. כל המסדים יסגרו. 5. על מבקש היתר הבניה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש, אלא אם תחייב הועדה אחרת.</p>	



תשתיות	6.12
<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב : תנאי לקבלת היצר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תברואה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית</p> <p>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>	



חומרי חפירה ומילוי	6.13
<p>חפירה או שינוי קרקע:</p> <p>דינה כדין בניה והוראות פקודה זאת חלים עליה.</p>	

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.14
<p>א. לא יבלטו כל קיר של בית או גדר - במפרשת שתי דרכים - מחוץ לקשת של מעגל, הממומנת בתשריט של כל תכנית מפורטת.</p> <p>ב. כוחה של הועדה המיוחדת יהיה יפה לצוות על בעלי הקרקעות קירות גבול או גדרות או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו ייעשו ואופן בנייתם כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ג. כל בעל נכס שנמסר לו צו לפי פסקה זו יקימו במשך התקופה שנקבעה בצו ואם לא ימלא בעל נכס אחרי הצו במשך התקופה הנל - רשאית הועדה המיוחדת לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבוו הבעלים,</p>	



היטל השבחה	6.15
<p>היטל השבחה יגבה כחוק</p>	

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע
----------------

7.2 מימוש התכנית
------------------



<p>מייד עם אישור תוכנית זו</p>
--------------------------------