

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 212-0938670

גוש 17527 חלקה 42 מגרש 49 - שינוי בהוראות וזכויות בניה



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי נוף הגליל  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/03/2022

לאשר את התוכנית

07/06/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בגוש 17527 דרום חלקה 42 מגרש 49 רחוב סחלב, התכנית משנה את ההוראות וזכויות הבניה :  
- אחוזי בניה עיקרי ושירות.  
- קווי בניין.  
- גובה בניין.  
- מספר קומות.  
- תכנית קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

גוש 17527 חלקה 42 מגרש 49 - שינוי בהוראות וזכויות בניה

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 212-0938670

שטח התכנית 1.2  
0.525 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	230000
קואורדינאטה Y	735065

### 1.5.2 תיאור מקום

נוף הגליל רח' סחלב 43

### 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 רח' סחלב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17527	מוסדר	חלק		42

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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
01/08/2004		3544	5318	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12213 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	ג/ 12213
13/05/1993		2542	4109	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/4249 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	ג/ 4249



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ויסאם בראנסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ויסאם בראנסי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	רקע תכנוני קיים	19:02 12/05/2021	ויסאם בראנסי	11/01/2021	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 14

**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	כרים בראנסי			נוף הגליל	(1)		054-4970995		wesam.baran nsi@gmail. com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' סחלב 43 ת.ד. 4855.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות ועיצוב פנים	עורך ראשי	ויסאם בראנסי	ה/45762		נוף הגליל	(1)		054-6822828		wesam.baran si@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	פאדי נאסר	1002	פ.א.ו.ר מדידות בע"מ		(2)		050-7308921	04-8526161	powersrv@ne tvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 4855.

(2) כתובת: ת.ד. 50975 נצרת 1616601.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 וזכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה:

1. אחוזי בניה עיקרי ושירות.
2. קווי בניין.
3. גובה בניין (גובה מקסימלי).
4. מספר קומות.
5. תכסית קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	525	100
סה"כ	525	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	522.68	100
סה"כ	522.68	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. מבנה עזר כגון מחסן וחניון לרכב פרטי, נפרד או בתוך הבנין.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)	6	21 (1)	4	60	245	85	160	500	1	מגורים ג'

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

### הערה ברמת הטבלה:

א. קווי בניין:

קווי בנין יהיו לפי התשריט. לגבי קווי בניין צידיים ואחוריים יותרו הקמת פרגולות ומבני עזר חד קומתיים (עד 3.5 מ' גובה מפני מפלס הפיתוח) במרווחים שבין קו הבניין לגבול המגרש (קו בניין 0.0 מ'). לגבי קו בניין קדמי יותר הקמת פרגולות ומבני עזר חד קומתיים (עד 3.5 מ' מפני מפלס הפיתוח) במרווחים שבין קו הבניין לגבול המגרש (קו בניין 1 מ'). שטח בנוי של מבני עזר במרווחים לא יעלה על 5% משטח המגרש ומהווה חלק מהשטח המותר בטבלה. במקרה של קירות בנויים בקו בניין 0.0 מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו ללא פתחים. מי גשם מגג מבנה עזר בקו בניין 0.0 מ' ינוקזו אל תוך המגרש של בעל המבנה.

ב. הכניסה הקובעת:

הינה רצפת קומת החניה ו/או המרתף.

ג. רשאית הוועדה המקומית לנייד שטחי עיקרי לשטחי שירות בתנאי שלא חורגים את סה"כ שטחי בניה המותרים.

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

(1) הנקודה המקסימלית למבנה לרבות עלית גג ומעלית לא תעלה על 23.5 מ' מעל הכניסה הקובעת..

(2) עפ"י המסומן בתשריט. תותר חריגה עבור מדרגות ועבור המפורט בהערה א' בלבד. קו בניין קדמי 0 יותר בקומת החנייה/מרתף בלבד, ללא פתחים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>	סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>	<p>לא יינתן היתר בניה בנייה 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 .</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 400 (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.</p> <p>הערה: 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.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 16 ק"ו.</p> <p>מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל .</p> <p>3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .</p>
<b>6.4</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.
<b>6.5</b>	<b>פיקוד העורף</b>	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.
<b>6.6</b>	<b>שרותי כבאות</b>	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



תשתיות	6.7
<p>מים :                      אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :                      תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :                      תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד בריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

## .7 ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



מימוש התכנית	7.2
	<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 10 שנים מיום אישורה.</p>

