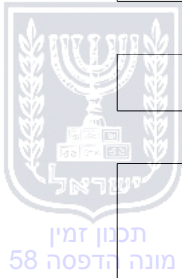


הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0870725

היכל הספרדים ובית טהרה-נוף הגליל - ג/25884



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 :

17/02/2021

להפקיד את התכנית

05/09/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית עוסקת בהקמת היכל הספדים עירוני ובית טהרה בבית העלמין נוף הגליל-שער ד'. איזור זה אושר כהרחבה לבית העלמין העירוני ופונקציות אלו נדרשות להמשיך מתן השירות לתושבי העיר בזמן לוויית, לשם כך הורחבו זכויות הבניה.

במסגרת התוכנית תורחב צפונה החניה הצמודה לאזור זה של בית העלמין, כך שתהיה שימושית וקרובה להיכל הספדים.

כמות החניות נקבעה כך שתוכל להכיל משתתפים רבים. החניה תשמש גם לצורך גישה לשמורת האירוסים שממזרח לזה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית
ומספר התכנית	25884/ג - היכל הספדים ובית טהרה-נוף הגליל

מספר התכנית	212-0870725
--------------------	-------------

שטח התכנית	11.949 דונם
-------------------	-------------

סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
---------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
---	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
---	--------

לפי סעיף בחוק	ל"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

232000

קואורדינאטה Y

735603

1.5.2 תיאור מקום

שדי מעלה יצחק (ממזרח לאיזור תעשיה ג')

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**

בית העלמין העירוני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17533	מוסדר	חלק		9, 12

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 17210	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 1720 בתחומה של תכנית זו בלבד.	6214	3190	17/03/2011
212-0525691	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית 212-0525691 בתחומה של תכנית זו בלבד.	8106	7487	10/02/2019
212-0137604	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו.	8134	8350	04/03/2019



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				שמואל עופר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שמואל עופר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/06/2021	שמואל עופר	13: 02 21/06/2021		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	15/07/2021	שמואל עופר	09: 09 15/07/2021	בינוי	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250	1	22/06/2021	ראובן קורלר	18: 09 22/06/2021	תנועה	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 200	1	24/03/2021	ראובן קורלר	13: 55 24/03/2021	תנועה - חתכים	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתו"ב נוף הגליל	נוף הגליל	גלבע	16	04-6478888	04-6478888	nurita@nallit.org.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

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	שמואל עופר	31767	גליל אדריכלים	נוף הגליל	עצמון	18	04-6453620		shmuel@galil-arch.co.il
אדריכל	אדריכל	יעקב קליין	31767	גליל אדריכלים	נוף הגליל	עצמון	18	04-6453620	04-6453619	yakov@galil-arch.co.il
מהנדס כבישים ותנועה	מהנדס	ראובן קורלר	24135		חפצי-בה	(1)	54		077-7892582	reuvenu@hotmail.com
מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך	מודד	כאמל זועבי	879	משרד מדידות	נוף הגליל	גלבע	21	04-6013680	053-7947085	kamsurv@zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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**

הקמת היכל הספרים ובית טהרה בבית עלמין - נוף הגליל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מדרך משולבת לשטח מבני ציבור.

- שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך ו/או חניה.

- קביעת הוראות בינוי לפיתוח השטח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 58תכנון זמין
מונה הדפסה 58

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1, 2
שטח ציבורי פתוח	3 - 9
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	11, 12
דרך משולבת	14

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	569	4.76
דרך משולבת	1,399	11.71
מבנים ומוסדות ציבור	240	2.01
שטח ציבורי פתוח	9,742	81.52
סה"כ	11,950	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	248.69	2.08
דרך מוצעת	6,136.76	51.36
דרך משולבת	845.97	7.08
מבנים ומוסדות ציבור	830.28	6.95
שטח ציבורי פתוח	3,887.51	32.53
סה"כ	11,949.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. היכל הספדים ובית טהרה. ב. מבנים לשימוש בית עלמין כגון משרדים, מחסנים, שירותים. ג. רחבה מוצלת לקהל.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. מעברים להולכי רגל. ב. מעבר רכב חירום ורכב תפעולי לבית העלמין, חניות, חניות נכים נגישות. ג. קירות תמך ד. מעבר תשתיות ציבוריות. וח. טרנספורמציה, חשמל, תאורה. ניקוז, מים. ה. נטיעות, גינון, שבילים, רהוט גן, מתקני הצללה, סככות.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי הפרשי המפלסים, ויצוב המדרונות יתמכו בקירות תומכים מאבן טבעית או בקירות קרקע משוריינת עם חיפוי אבן מעובדת.
ב	ניהול מי נגר פיתוח השטח יעשה באופן שיאפשר, ככל הניתן, הפניית מי נגר לאזורים מגוננים או פתוחים.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	א. תנועת כלי רכב והולכי רגל, וחניה. ב. העברת תשתיות. ג. גינון, ריהוט רחוב, ותאורה ומתקני הצללה. ד. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	א. תנועת כלי רכב והולכי רגל, וחניה. ב. העברת תשתיות. ג. גינון, ריהוט רחוב, ותאורה ומתקני הצללה. ד. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	א. תנועת כלי רכב והולכי רגל, וחניה.

4.5	דרך משולבת
	ב.העברת תשתיות . ג.גינון, ריהוט רחוב, ותאורה ומתקני הצללה. ד.אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.5.2	הוראות
א	בטחון ובטיחות תותר הקמת שער לבית העלמין בתחום הדרך המשולבת בכפוף להוראות הביטחון ובאישור מהנדס העיר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות	עיקרי					שרות		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1	350	150	25		175	50	5	1	3	3	3	2 (1)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לדת	2	470	350	35		385	80	10	2	3	3	3	2 (1)

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) לכוון דרך משולבת ממזרח.

6. הוראות נוספות**6.1****פיתוח סביבתי**

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח וחניות נשוא להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.

ב. תנאי להיתר בניה - ביצוע תאום לתכנון המפורט של פיתוח השטח והחניות עם חב' חוצה ישראל.

ג. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט מפלסים, קירות תומכים, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.2**פיתוח תשתית**

בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או קו לאספקת מים ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

6.3**דרכים תנועה ו/או חניה**

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה-הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4**חשמל**

א. הוראות חברת חשמל.

1. 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.

2. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף-3.00 מ' מהתיל הקיצוני

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד-2.00 מ' מהתיל הקיצוני

ג. קו חשמל מתח נמוך על מבנה - תיל מבודד-0.30 מ' מהתיל הקיצוני

ד. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני

ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.00 מ' מהתיל הקיצוני

ו. כבלים אוויריים מבודדים 33 ק"ו (בנטיה מירבית)- 2.00 מ' מהתיל הקיצוני

ז. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני

ח. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ'-20.0 מ' מציר הקו

ט. קו חשמל מתח על 400 ק"ו עם שדות עד 450 מ'-35.0 מ' מציר הקו

י. כבלי חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו בהנחה משולשת - 10.00 מ' מציר הקו

יא. כבלי חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו בהנחה שטוחה - 20.00 מ' מציר הקו

יב. ארון רשת-1.00 מ' מהתיל הקיצוני

6.4	חשמל
	יג.תחנת טרנספורמציה/מתוג ומניה פנימית- 3.00 מ' מהתיל הקיצוני * 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. 3. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. 4. 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 5. שינוי במערכת חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע בתכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.
6.5	איכות הסביבה
	תוכנית הפתוח תוגש לאישור הוועדה לתכנון ובניה תבטיח השתלבות בנוף ושיקום מפגעים כתוצאה מהבניה ופעולות הפיתוח במסגרת תוכנית זו, כולל טיפול בעודפי עפר אם יהיו והעברתם לאתר מאושר.
6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי לקבלת היתר בניה - הבטחת סידורים נאותים לנכים עפ"י תקנות התכנון והבניה
6.7	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.
6.9	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	א. ביו- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב העירונית, באישור תאגיד הביוב והגורמים המוסמכים לכך. ב. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. עקרונות הניקוז- מוצאי המים מפוזרים לאורך קירות התמך, כך שפיזור המים יהיה אל פני השטח הפתוח. הניקוז התת קרקעי יכוון גם הוא אל הפתחים הרבים הפרוסים בקירות התמך במקומות וגבהים שונים. ג. מים- תנאי למתן היתר בניה-אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. הספקת מים

6.9

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

ד.אשפה-

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שתסוכם שיטת האיסוף ויובטח מקום למתקני האשפה שיסומן בהיתר הבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התוכנית

