

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 212-0982397

נוף הגליל מנחם אריאב 61



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

**אישורים**



**מינהל התכנון - מחוז צפון**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 212-0982397  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 06/09/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
29/12/2021

להפקיד את התכנית  
23/05/2022

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

התכנית נמצאת ברחוב מנחם אריאב 61 (תבור 47 לשעבר) שבשכונת כסולות-נוף הגליל התכנית מבקשת שינוי בהוראות הבניה המוצעות בתכנית ג/ 2729 המאושרת. תוכנית זו באה לאפשר זכויות בניה ותוספת קומה למבקש, ולהסדיר את הזכויות ליתר הדירות שכבר הורחבו. כולל קביעת תכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

מספר התכנית	מספר התכנית	
-------------	-------------	--

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
------------	------------	-----

שטח התכנית		
------------	--	--

סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
------------	------------	-----

סוג התכנית		
------------	--	--

סיווג התכנית		
--------------	--	--

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	230792
קואורדינאטה Y	734797

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב מנחם אריאב 61 (תבור 47 לשעבר) שבשכונת כסולות-נוף הגליל

**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 כסולות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17735	מוסדר	חלק		12-13, 32, 50

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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
04/03/2019		8350	8134	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	212-0137604
15/06/1978		1986	2444	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 2729 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	ג/ 2729



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה ניומרק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה ניומרק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 39 27/01/2022	משה ניומרק	27/01/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 12

**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	מיכל כינרתי			נוף הגליל	(1)	61	052-7985743		michalk@ulpanakp.org
	פרטי	סובחי מאהלי			נוף הגליל	(1)	61	052-4471479		tag-o-m@hotmail.com
	פרטי	נח שפירא			נוף הגליל	(1)	61	077-8123334		shap2@bez eqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מנחם אריאב 61.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכל כינרתי			נוף הגליל	(1)	61	052-7985743		michalk@ulpanakp.org

(1) כתובת: מנחם אריאב 61.

**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
	עורך ראשי	משה ניומרק	54645		נוף הגליל	(1)	41	052-8350355		myneumark@gmail.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	פאדי סאפיה	1089		נצרת	(2)		04-6555847		fa1089@wall a.co.il

(1) כתובת : מנחם אריאב 41.

(2) כתובת : רחוב 5092 נצרת.,



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 לחלקה 12 ברחוב מנחם אריאב 61, נוף הגליל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הסדרת גובה מבנה

ב. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים

ג. קביעת תכסית

ד. תוספת זכויות בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	12

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' 2	856	100
סה"כ	856	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	855.98	100
סה"כ	855.98	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	השטח ישמש למגורים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות			עיקרי			
קדמי (5)	אחורי (5)	צידי- שמאלי (5)	צידי- ימני (5)	מעל הכניסה הקובעת (4) 2	(3) 9	5	75	1010			(2) 160	(1) 850	856	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) 170 מ"ר ליח"ד.

(2) 32 מ"ר ליח"ד.

(3) גובה המבנים ימדם מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

(4) 2 קומות ועליית גג.

(5) לפי תשריט מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>החנייה תהיה בהתאם לתקנות התו"ב התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' 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 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.</p> <p>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. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 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>המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413, וביצוע החיזוקים הנדרשים למבנה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 פסולת בניין</b></p> <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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 תשתיות</b></p> <p>1. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס</p>	<p><b>6.7</b></p>

<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.                      3. 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>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

3 שנים
--------

