

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 212-1155563

שינוי קווי בנין במתחם הקאנטרי בנוף הגליל

צפון

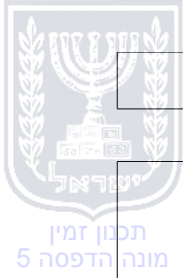
מחוז

מרחב תכנון מקומי נוף הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

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 קו בניין צידי , בצמוד לשצ"פ ע"מ לאפשר הצבת מתקני משחק ומתקנים אחרים בשטח .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בנין במתחם הקאנטרי בנוף הגליל
1.1	מספר התכנית	212-1155563
1.2	שטח התכנית	27.492 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16), א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (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	229328
קואורדינאטה Y	732773

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם הקנטרי, צמוד לאצטדיון גרין

### 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 דרומית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16555	מוסדר	חלק		164
16557	מוסדר	חלק		38

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

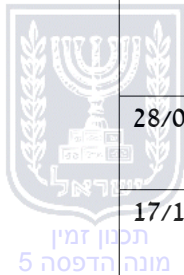
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/02/2000		2783	4859	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 11247 בגבולות תכנית זו .	החלפה	ג/ 11247
17/11/2016		867	7381	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 20940 בגבולות תכנית זו .	החלפה	ג/ 20940
04/03/2019		8350	8134	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	212-0137604



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבדאלמגייד שעבאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבדאלמגייד שעבאן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	08:09 23/11/2022	עבדאלמגייד שעבאן	07/11/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 5

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית נוף הגליל	נוף הגליל			04-6478828	04-6565877	nurita@nali t.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות מנחם אריאב 1, נוף הגליל.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נוף הגליל	נוף הגליל		(1)	04-6478828	04-6565877	nurita@nalit.org.il

(1) כתובת: שדרות מנחם אריאב 1, נוף הגליל.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבדאלמגיד שעבאן		אדרי' עבד שעבאן	טורעאן	טורעאן		04-6519506		archsh83@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	בשארה חימיס	1071		נצרת		(1)	04-6564881		kb1071@gma il.com

(1) כתובת: ת.ד. 6517, נצרת.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 קו בניין והוראות בניה .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין לפי סעיף 62א (א) (4) .
2. תוספת 20% לשטחי הבניה המותרים לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1) .
3. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א (א) (9)
4. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח בנייני ציבור	27,492	100
סה"כ	27,492	100

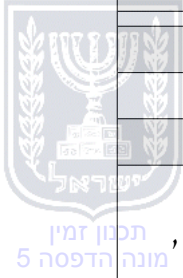
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	27,492.02	100
סה"כ	27,492.02	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני ציבור, מרכז ספורט בילוי ונופש .
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	במסגרת הבקשה להיתר בניה, תוכן תכנית פיתוח מלאה לכל המגרש שתכלול כניסות, חניות, קירות תומכים וגינון .



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
(2) 5	(1)	4	4	3	16	30	40	5	35	3000	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

הוראות טבלה 5:

- הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר בהתאם לתנאי השטח חלק מאחוזי הבניה אל מתחת למפלס הכניסה.
- במקרה של חלוקה נוספת למגרשים, קו בנין אחורי יהיה 5 מ' למעט בגבול עם השצ"פ.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) או לפי קיים ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות****6.1****חשמל**

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.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6.2****חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן

<p><b>6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>ישראל ת"י 413.</p>	
<p><b>6.3 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הוראות מתכנית ג/11247:</p> <p>1. ת.נ.ה:</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה התשמג - 1983 ועדכונה מעת לעת.</p> <p>2. הפקעת שטחים ורישום לצרכי ציבור:</p> <p>כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 169-183 בחוק התכנון והבניה תשכה 1965 וירשמו עש הרשות המקומית - עירית נוף הגליל.</p> <p>3. ניקוז:</p> <p>המבצע מתחייב לבצע את הניקוז עי חלחול, שיפועי קרקע, תעלות וצינורות ניקוז לשביעות רצונה של רשות הניקוז.</p> <p>4. ביוב:</p> <p>כל בנין בשטח התכנית המקבל הספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכנית לשביעות רצון משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>5. מים:</p> <p>עפי דרישות משרד הבריאות. החיבור יהיה מרשת המים העירונית.</p>	<p><b>6.5</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	<p><b>7.</b></p>
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	<p><b>7.1</b></p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	<p><b>7.2</b></p>
<p>מיידית עם אישורה.</p>	