

הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0831958

קביעת זכויות בניה ישיבת הסדר- נוף הגליל

צפון

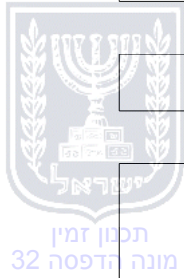
מחוז

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

התכנית נמצאת בצומת כביש תירוש ויזרעאל
התכנית קובעת זכויות בנייה מכיוון שבתכניות המאושרות לא נקבעו זכויות בנייה
התכנית מוגשת גם למתן אפשרות לתוספת בנייה בגובה מעל למבנה הקיים
וגם למתן לגיטימציה למבנים הקיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
קביעת זכויות בניה ישיבת הסדר- נוף הגליל	

מספר התכנית 212-0831958

15.701 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

229929

קואורדינאטה Y

732966

1.5.2 תיאור מקום

בין רחוב השקמה ויזרעאל

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נוף הגליל	השקמה		

שכונה

יזרעאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17835	לא מוסדר	חלק	38, 72	37

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 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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 /02 /10	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 1/02/10 בתחומה של תכנית זו בלבד	0			21/02/1980



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				אחמד זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אחמד זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		13	08/11/2022	דורון לנג	10: 26 08/11/2022		לא
בינוי	רקע	1: 500	1	22/12/2022	אחמד זועבי	13: 01 22/12/2022		לא
תנועה	רקע	1: 500	1	08/11/2022	יון זועבי	13: 00 24/12/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	28/03/2022	אחמד זועבי	14: 46 28/03/2022		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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 (1)		ועדה מקומית נוף הגליל	נוף הגליל			04-6478829	04-6565877	nurita@nall it.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב חרמון 1 נוף הגליל.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי		אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-8864118		zoube@beze qint.net
	יועץ נופי	טלי דינור		נחלת הכלל בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר (1)	52	077-2013207	073-7522152	dtali@new- commons.co m
	יועץ תשתיות	יזן זועבי		י.ט. הנדסה	נצרת	(2)		04-8244132	04-8244132	Office.yteng @gmail.com
	מודד	בכר יאסין	1053		עראבה	(3)		04-6741262	04-6741262	bakerya75@g mail.com
	יועץ תשתיות	יהודה לוי		פל-יל הנדסה בע"מ	עין העמק	(4)		04-9592278	04-9892139	yehudalevy19 52@gmail.co m
	אגרונום	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(5)		04-6369266	04-6369061	lang.doron@ gmail.com

(1) כתובת: המסגר 52 תל אביב.

(2) כתובת: נצרת דרך חיפה/5104.

(3) כתובת: עראבה מיקוד 3081200.

(4) כתובת: עין העמק ת.ד. 41 מיקוד 1925000.

(5) כתובת: ת.ד 266.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

הגדרת זכויות בניה שטח בנייני ציבור מאושר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות והוראות בניה למתחם ישיבת הסדר ולמתחם למבני ציבור
2. שינוי יעוד מדרך מאושרת לחניון
3. שינוי ייעוד משטח בנייני ציבור לשביל



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	10 - 12
דרך מאושרת	20
שביל	40
חניון	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	10, 11
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	10
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	40

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

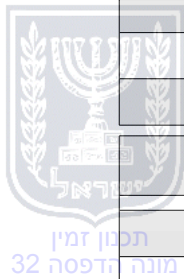
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,460.15	9.30
מגורים 3-4 קומות	522.5	3.33
שטח בנייני ציבור	13,719.09	87.37
סה"כ	15,701.74	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	428.93	2.73
חניון	1,553.72	9.90
מבנים ומוסדות ציבור	13,334.17	84.92
שביל	384.92	2.45
סה"כ	15,701.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני ציבור לרווחת הקהילה מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר, מרפאות, תחנות טיפול לאם ולילד, מרכזי יום לקשיש, מועדוני נוער ומתנסים, אולמות ספורט, ספריות ציבוריות, בתי כנסת ומקוואות, ישיבת הסדר, מעונות סטודנטים, מגרשי משחקים מקלטים ועוד לשירות הציבור, תחנות טרנספורמציה
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח זה מיועד לתנועת כלי רכב והולכי רגל, חנייה, ומתקני רחוב. לא תותר כל בניה בשטח זה
4.2.2	הוראות
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	שטח זה מיועד להולכי רגל והעברת תשתיות תת קרקעיות בלבד
4.3.2	הוראות
4.4	חניון
4.4.1	שימושים
	שטח זה מיועד לחניה ציבורית
4.4.2	הוראות



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי							
קדמי תכנון	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	21	50	130			30	100	1000	מבני חינוך וקהילה	10	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					4 (2)	17	50	138			30	108	1000	ישיבת הסדר	11	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					3	12	55	100			20	80	600	בית כנסת	12	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:

בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) לא כולל יציאה לגג ומתקנים טכניים.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התקפות בעת הוצאת היתר הבניה ככל הניתן. יתרת החניה הדרושה תינתן בחניה ציבורית קיימת, באישור הועדה המקומית.

6.2

חשמל

א. תנאי בהליך הרישוי 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.

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 בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות 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 אווירי 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 כרייה 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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח

6.2

חשמל

על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.
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)

6.3

חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413,

6.4

שמירה על עצים בוגרים

שינויים בסיווג העצים הבוגרים (לשימור, לכריתה ולהעתקה) בנספח עצים בוגרים יותרו בהיקף של עד 10% באישור פקיד היערות, מבלי להיחשב כסטייה ניכרת מתכנית, כמשמעה בסעי' 151 ה' לחוק התכנון והבנייה.

6.5

תנאים בהליך הרישוי

תנאי בהליך הרישוי הינו אישור תכנית בינוי, חניה ותנועה על ידי הוועדה המקומית

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישורה