

הוראות התכנית

תכנית מס' 212-1006931

מגרש 102 מסחר ותעסוקה



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:

14/11/2023

לאשר את התוכנית

17/03/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005159160/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת חלה על גוש 17743, חלק מחלקה 41 מגרש 102, מול מתחם "מול הרים", על צומת הדרכים רח' הגלבוע ודרך מנחם אריאב. התכנית מבקשת ליצור מסגרת תכנונית להקמת מבנה מסחר ותעסוקה בין 12 קומות (11 קומות תעסוקה וקומת מסחרית בקומת הקרקע), לשנות את יעוד הקרקע מתעשייה למסחר ותעסוקה, ולהגדיל את זכויות הבנייה. הכל בהתאם לעקרונות תכנית המתאר ומדיניות העירייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	מגרש 102 מסחר ותעסוקה
-----------	-----------	-----------------------

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 102 מסחר ותעסוקה
------------------------	-----------	-----------------------

מספר התכנית	שם התכנית	212-1006931
-------------	-----------	-------------

שטח התכנית	שם התכנית	1.497 דונם
------------	-----------	------------

סיווג התכנית	סוג 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	230050
קואורדינאטה Y	734310

1.5.2 תיאור מקום

מגרש פינתי, ממוקם ממזרח לכביש 75 בחלק המזרחי של נוף הגליל באיזור תעשייה א', על צומת רחוב מנחם אריאב ורחוב הגלבע.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		גלבע	נוף הגליל

שכונה איזור תעשייה א

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17743	מוסדר	חלק		41

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 18110	102

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
16/09/2010		34	6135	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 18110 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>18110 ג</u>
04/03/2019		8350	8134	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -212 0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>212-0137604</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורן ברודנר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורן ברודנר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16: 26 10/12/2023	אורן ברודנר	10/12/2023		1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח מלאי חניה מתחם מול הרים	08: 19 22/02/2024	מיכאל שמיס	24/01/2023	1	1: 500	רקע	חניה
לא	הנספח מחייב לעניין הכניסות ומיקום רמפת הירידה לחניון התת-קרקעי.	13: 30 14/02/2024	מיכאל שמיס	13/02/2024		1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	תשריט מאושר-קומפילציות תכניות בסביבה	14: 04 11/02/2024	אורן ברודנר	11/02/2024		1: 1250	רקע	מצב מאושר

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

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
חברה	פרטי	זמיר אסור		ע.ז.י. כסלו בע"מ	נוף הגליל	גלבוע	1	04-8407777		zamir@arzg roup.co.il

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
אדריכל	עורך ראשי	אורן ברודנר	5740511	א.פריאון א.ברודנר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	הרצליה	בן גוריון		09-7792800		Office@prion -arc.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177	שמיס מיכאל הנדסה בע"מ	נוף הגליל	לולב	9	04-6470982	04-6576425	mshamis@be zeqint.net
אדריכלית נוף	יועץ	נתנאל בלוקא	37898	בלוקא אדריכלות נוף בע"מ	כפר סבא	ויצמן	25	09-7668884		nati@baluka. co.il
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מונח	הגדרת מונח
חזית פעילה	חזית קומת הקרקע לרחוב, אשר תאפשר שימושי מסחר ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי, תהיה בזיקה ישירה לרחוב ותכלול ריבוי כניסות ושקיפות חזיתות. מסומן בתשריט בסימון "חזית מסחרית" והינה חובה.

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 מבנה מסחר ותעסוקה בן 12 קומות הכולל שימושים של מסחר בקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע מתעשייה למסחר ותעסוקה וקביעת השימושים.
- 2.2.2 קביעת זכויות בניה על קרקעיות ותת קרקעיות.
- 2.2.3 קביעת מספר קומות וגובה מבנה.
- 2.2.4 קביעת קווי בנין.
- 2.2.5 קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

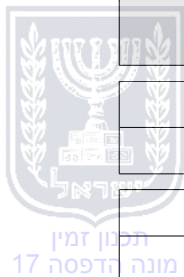
יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	102	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	102

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	1,497	100
סה"כ	1,497	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	1,496.99	100
סה"כ	1,496.99	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>מסחר</p> <p>1. כל סוגי המסחר לרבות בתי קפה, מסעדות ומקומות בילוי.</p> <p>תעסוקה:</p> <p>2. כל סוגי המשרדים למיניהם כולל מקצועות חופשיים, חברות, חברות היי-טק, בנקים, סניף דואר ועמותות.</p> <p>3. מכללות ומוסדות לימודים.</p> <p>4. שירותים רפואיים כולל ניתוחים ומעבדות, מרפאות, קופות חולים.</p> <p>5. חדרי כושר וסטודיו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. תתאפשר הקמת קומת גלריה בקומת הקרקע.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע לאורך חזית הפעילה כהגדרתה בסעיף 1.9.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
											385		102	מסחר	מסחר ותעסוקה	
600											8000	1497	102	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
600	(1)	(1)	(1)	(1)	2	12	50	70	14084	2994	2705	8385	1497	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	

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:

- כל הערות המפורטות לעיל הן חלק בלתי נפרד מטבלת זכויות הבניה. לא ניתן לקרוא את הטבלה ללא הערות ותוספות הללו.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר גלריה או קומה חלקית בקומות הקרקע. קומת הגלריה לא תיכלל במניין הקומות אך תחושב במניין זכויות הבניה המותרים.
- גובה המבנה יכלול חדרי מדרגות, חדרי מכוניות ומעליות, חדרי טכנים למיניהם ומתקנים טכניים על גג העליון של המבנה.
- יותר קו בניין אפס תת קרקעי.
- תותר הבלטת המרפסות מעבר לקו הבניין ועד לקו המגרש.
- תותר הבלטת הגגון\פרגולה בקומת המסחר, 2 מטר מעבר לקו הבניין.
- שטחי השירות משותפים למסחר ותעסוקה.
- יותר ניווד שטח עיקרי לשטח שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר, ותותר השלמת תקני חניה במגרשים 200 ו 502 מתוכנית 212-0603654.

6.2**ניהול מי נגר**

תנאי בהליך הרישוי להיתר קידוח החדרה, ככל שיוצע במסגרת פתרונות ניהול הנגר, יהיה אישור רשות המים, לאחר העברת סקרי קרקע, גז קרקע וככל הנדרש גם חקירת מי תהום.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן תעודת איכלוס	שדרוג צומת הרחובות 101 ומנחם אריאב כפי שמתואר בנספח התנועה וביצוע בפועל של דרך מס' 104.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש - 10 שנים.

