

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 212-0909655**

**מנחם אריאב 41**

**צפון**

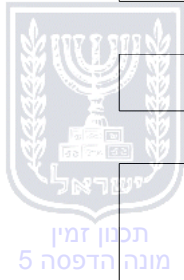
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי נוף הגליל**

**תכנית מפורטת**

**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 יוצרת בסיס תכנוני להרחבת הדירות הקיימות לצורך שיפור תנאי הדור.



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   | שם התכנית   | 1.1 |
| מספר התכנית | מספר התכנית |     |

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 212-0909655 |
|-------------|-------------|

|            |            |     |
|------------|------------|-----|
| שטח התכנית | 0.935 דונם | 1.2 |
|------------|------------|-----|

|              |            |              |     |
|--------------|------------|--------------|-----|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת | 1.4 |
|--------------|------------|--------------|-----|

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**

230592

**קואורדינאטה Y**

734631

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב מנחם אריאב 41 (כתובת ישנה : תבור 27) בשכונה הצפונית בנוף הגליל

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות : נוף הגליל

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17735    | מוסדר   | חלק           | 2                   |                   |

**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

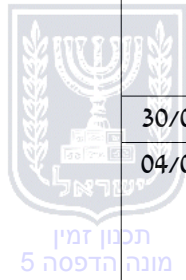
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

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/ 3057           | החלפה   |   | 2426               | 1494                    | 30/03/1978 |
| 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 /7          | החלפה   | תכנית זו משנה את זכויות הבניה, קווי הבניין והגדרות תכנוניות.                                | 0                  |                         | 24/05/1972 |



**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 |          |                     |             | משה ניומרק |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500   | 1                   |             | משה ניומרק |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 500   | 1                   | 13/10/2020  | משה ניומרק | 18: 47 13/10/2020 |                | 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 5



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               |
|-------------|------|------------|------------|-----------|-----------|----------|-----|-------|-----|---------------------|
|             | פרטי | משה ניומרק | 54645      | נוף הגליל | נוף הגליל | תבור (1) | 27  |       |     | Myneumark@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: הכתובת המעודכנת היא רחוב מנחם אריאב 41.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד  | ישוב      | רחוב     | בית | טלפון | פקס | דוא"ל               |
|------|------------|------------|-----------|-----------|----------|-----|-------|-----|---------------------|
| פרטי | משה ניומרק |            | נוף הגליל | נוף הגליל | תבור (1) | 27  |       |     | Myneumark@gmail.com |

(1) כתובת: כתובת מעודכנת: רחוב מנחם אריאב 41.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד  | ישוב      | רחוב     | בית | טלפון | פקס | דוא"ל               |
|-------|-------|------------|------------|-----------|-----------|----------|-----|-------|-----|---------------------|
| בעלים |       | משה ניומרק |            | נוף הגליל | נוף הגליל | תבור (1) | 27  |       |     | Myneumark@gmail.com |

(1) כתובת: כתובת מעודכנת: רחוב מנחם אריאב 41.

**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 | נוף הגליל | תבור (1) | 27  |       |     | Myneumark@gmail.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

קביעת הוראות בניה לחלקה 2 ברחוב תבור (מנחם אריאב), נוף הגליל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת זכויות והגבלות בניה

שינוי בקווי בניין

קביעת גובה והגדלת גובה מבנה

שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים

קביעת תכסית

הרחבת שטחי הדירות



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

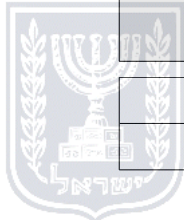
| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 10      |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד                | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|-----|--------|
| אזור מגורים 2 קומות | 935 | 100    |
| סה"כ                | 935 | 100    |

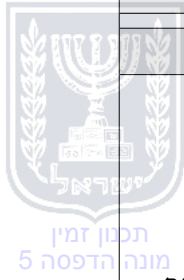
**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 934.29    | 100          |
| סה"כ      | 934.29    | 100          |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ב'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | <p>השטח ישמש למגורים</p> <p>א. יותר לבנות פרגולות עד גבול מגרש</p> <p>ב. יותר שימוש בשטח של עד 40 מ"ר משטח הדירה לטובת שימושים נלווים כגון משרד ביתי למקצועות חופשיים שאינם מהווים מטרד לסביבה</p> <p>ג. יותר לבנות מחסן בקומת מרתף בשטח שמתחת לקונטור דירות הקרקע עד שטח של 40 מ"ר</p> <p>ד. לדירות העליונות תתאפשר תוספת קומה על חשבון שטחי הבנייה המותרים לכל יחידה</p> |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>יידרש נספח בינוי</p> <p>לפתיחת פתחים בחזיתות המבנה תידרש הסכמת שכנים</p>  |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| יעוד      | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |        |                    |        | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר קומות           | קו בנין<br>(מטר) |             |       |      |
|-----------|--------------------|--------------------|--------|--------------------|--------|-------------------------|-----------|---|----------------------|------------------|-------------|-------|------|
|           |                    | מעל הכניסה הקובעת  |        | מתחת לכניסה הקובעת |        |                         |           |   |                      | צידי- ימני       | צידי- שמאלי | אחורי | קדמי |
|           |                    | עיקרי              | שרות   | עיקרי              | שרות   |                         |           |   | מעל הכניסה<br>הקובעת |                  |             |       |      |
| מגורים ב' | 934                | 160 (1)            | 32 (1) |                    | 40 (2) | 62                      | 6 (3)     |   | 2 (4)                | (5)              | (5)         | (5)   | (5)  |

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

**הערה ברמת הטבלה:**

א. יותר לבנות פרגולות עד גבול מגרש

ב. יותר שימוש בשטח של עד 40 מ"ר משטח הדירה לטובת שימושים נלווים כגון משרד ביתי למקצועות חופשיים שאינם מהווים מטרד לסביבה

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) שטח בניה ליח"ד אחת.

(2) יותר לבנות מחסן בקומת מרתף בשטח שמתחת לקונטור דירות הקרקע לפי טופוגרפיה של המגרש.

(3) לפי קיים.

(4) לדירות העליונות תתאפשר תוספת קומה.

(5) לפי תשריט מוצע.

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים או במגרשי חניה משותפים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.2****חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.  
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.  
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:  
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.  
המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**6.3****שמירה על עצים בוגרים**

שימור עצים בוגרים - תאסר כריתת עצים בוגרים קיימים לצורכי בניה. במידה וישנם עצים בוגרים בתחום מרווחי הבניין יועתקו העצים אל מחוץ לשטח הבניה או תבוצע נטיעה של עץ בוגר חליפי.

**6.4****סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**6.5****פסולת בניין**

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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.6****פיקוד העורף**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.7

**שרותי כבאות**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.8

**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, באזורי הבניה החדשה כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית בינוי מפורטת הכוללת דרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.9

**תשתיות**

1. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס 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.

6.10

**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**