

הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0963447

שינוי זכויות והוראות בניה בחלקה 32 בגוש 17734, נוף הגליל



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
נוף הגליל
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מרחיבה את שטחן של כל יחידות הדיור שבנייתן הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התכנית, באופן שהשטח הכולל המותר לבניה בכל אחת מהיחידות לא יעלה על 140 מ"ר, ובלבד שתוספת השטח לא תשמש אלה להרחבת כל אחת מהיחידות האמורות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי זכויות והוראות בניה בחלקה 32 בגוש 17734, נוף הגליל

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 212-0963447

1.2 שטח התכנית 0.627 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (4)

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

נוף הגליל	מרחב תכנון מקומי
230120	קואורדינאטה X
734780	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות:

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות: נוף הגליל

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נוף הגליל	ציפורי	13	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17734	מוסדר	חלק	32	

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/06/1978	1948	2443	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2726 ממשיכות לחול.	החלפה	2726 ג/
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			ריאד חדאד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ריאד חדאד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח סניטרי	17: 18 31/08/2021	נסים לולו	24/03/2021	1	1: 100	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	17: 30 31/08/2021	ריאד חדאד	31/08/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב קיים	17: 19 31/08/2021	ריאד חדאד	24/03/2021	1	1: 200	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
	פרטי	נג'יב תורכ			נוף הגליל	ציפורי	13			najebtork@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נג'יב תורכ			נוף הגליל	ציפורי	13			najebtork@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רשא ג'טאס			נוף הגליל	ציפורי	13			najebtork@gmail.com
בעלים		מועיין דאניאל			נוף הגליל	ציפורי	13			najebtork@gmail.com
בעלים		סוזאן דאניאל			נוף הגליל	ציפורי	13			najebtork@gmail.com
בעלים		רשאד דיק			נוף הגליל	ציפורי	13			najebtork@gmail.com
בעלים		איילון כורש			נוף הגליל	ציפורי	13			najebtork@gmail.com
בעלים		צביה אירית כורש			נוף הגליל	ציפורי	13			najebtork@gmail.com



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
najebtork@gmail.com			13	ציפורי	נוף הגליל			סוזאן סמעאן		בעלים
najebtork@gmail.com			13	ציפורי	נוף הגליל			עאטף קוברסי		בעלים
najebtork@gmail.com			13	ציפורי	נוף הגליל			לילך קוברסי		בעלים
najebtork@gmail.com			13	ציפורי	נוף הגליל			ענבל רוני		בעלים
najebtork@gmail.com			13	ציפורי	נוף הגליל			עתניאל רוני		בעלים
najebtork@gmail.com			13	ציפורי	נוף הגליל			נגיב תורכ		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
r-haddad@rannet.com	04-6567068	04-6567068		נצרת (1)	נצרת		35110	ריאד חדאד	עורך ראשי	אדריכל
u0504650282@gmail.com				הגליל	נצרת		691	אוסאמה אליאס	מודד	מודד מוסמך
niz.lou@gmail.com	077-8142361	077-8350015		שיכון שנלר	נצרת	נ.ל בטיחות הצפון בע"מ	31461	נסים לולו	יועץ תשתיות	יועץ אנסטלציה

(1) כתובת: ת.ד. 259.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

הרחבת יחידות הדיור הקיימות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת השטח עד ל 140מ"ר ליחידת דיור, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 12.
2. שינוי קו בניין, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
3. קביעת גובה ומס' קומות סעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	627	100
סה"כ	627	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	628.16	100
סה"כ	628.16	100



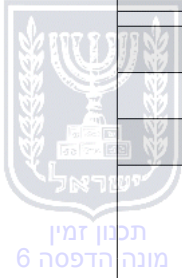
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תכנית הבינוי מחייבת לעניין קונטור ההרחבה
ב	עיצוב אדריכלי - בעת ביצוע ההרחבות מערכות טכניות לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב או למרחב הציבורי, מערכות טכניות יהיו מוסתרות על ידי פרט אחיד לכל המבנה. - לא תותר התקנת צנרת על גבי מעטפת החיצונית של התוספת המוצעת. - כל בקשה להיתר מחייבת הצגת פתרון להסתרת מתקני מיזוג אוויר, פתרון להסתרת מתקנים טכניים על הגג. - על מנת להבטיח אחידות להרחבות, הוסף לתכנית הבינוי פרטים הנ"ל: פרט מסתור מיזוג, פרט הסתרת דודי שמש על הגג, שיהיו מחייבים לכל בקשה להיתר. - חומרי גמר של ההרחבות יהיה לפי חומר וגוון אחיד לכל המבנה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי				צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	2	1 (3)	3 (3)	(2)	60	560 (1)	280 (1)	627	100	מגורים ג'		

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) השטח הכולל המותר לבניה בכל יחידת דיור לא יעלה על 140מ"ר.
- (2) 6 יח"ד לפי מצב קיים בפועל..
- (3) הכניסה הקובעת היא מפלס 0.00 בהתאם לתכנית בינוי.
- (4) בהתאם לתשריט "מצב מוצע".



6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מתן פתרון חניה יהיה על פי תקן התקף ובעת הוצאת היתר בניה.

6.2**איכות הסביבה**

כל מתקני האשפה ייעשו בהתייעצות עם מהנדס העיריה ובאישור מחלקת התברואה.

6.3**חשמל**

לא יינתן היתר בניה בנייה 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'. 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) עם שדות עד 500 מ' 25 מ'.

הערה: 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.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 16 ק"ו. תכנ

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מונה

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.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.4**תנאים להכנת תוכנית בינוי**

א. לא תאושר כל בנית תוספת ולא ייעשו כל שינויים חיצוניים בבניינים הכלולים בתכנית זו, אלא ע"פ תכנית זו.

ב. המרווחים יהיו בהתאם למסומן בתשריט. ג. לא יוצא היתר בניה לתוספת בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

ד. לא יוקמו גדרות בשטח התכנית בלי אישור הועדה המקומית.

6.5**תשתיות**

אספקת מים קיימת ממערכת אספקת מים של עיריית נצרת עילית ואליה מחובר כל תוספת לפי אישור מראש ע"י מדור מים וביוב בעיריה. ביוב:

השכונה מחוברת לרשת הביוב המרכזית.

ניקוז: לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות המאושרות ע"י

תשתיות	6.5
מהנדס העיריה ולשביעות רצונו.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה למימוש מייד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6