

הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0983544

חלוקה ללא הסכמה, שינוי קווי בנין והגדלת תכנית בנוף הגליל



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי נוף הגליל
סוג תכנית 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

תכנית זו מוגשת במטרה לחלק את החלקה בין השותפים בהתאם לרשום בטאבו, וכן למתן ליגליזציה לבניה הקיימת ע"י שינוי קווי בניין ותכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה ללא הסכמה, שינוי קווי בנין והגדלת תכנית בנוף הגליל

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 212-0983544

2.207 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נוף הגליל
קואורדינאטה X	231701
קואורדינאטה Y	735680

1.5.2 תיאור מקום

רח' החרושת, אזור התעשייה בנוף הגליל (נגריית הגליל לשעבר)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור התעשייה - הר יונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17532	מוסדר	חלק	103	

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/04/1976	1696	2216	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/2483 בגבולות תכנית זו.	החלפה	ג/2483
04/03/2019	8350	8134	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604.	כפיפות	212-0137604
19/07/1983		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/02/14 ממשיכות לחול.	שינוי	1/02/14



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט חלוקה	08: 58 25/08/2021	תאופיק בקלה	25/08/2021	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	טבלת איזון - מצב יוצא	18: 29 31/08/2021	ענאן סלאמה	31/08/2021	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איזון - מצב נכנס	18: 30 31/08/2021	ענאן סלאמה	31/08/2021	1	1: 1	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מילולי	18: 31 31/08/2021	ענאן סלאמה	31/08/2021	20	1: 1	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	08: 35 05/07/2021	עבדאלמגייד שעבאן	05/07/2021	1	1: 500	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	זיאד אבו אלנעאג'			נוף הגליל	החרושת	6			anan@piciphas.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זיאד אבו אלנעאג'			נוף הגליל	החרושת	6			anan@piciphas.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		זיאד אבו אלנעאג'			נוף הגליל	החרושת	6			anan@piciphas.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבדאלמג'יד שעבאן		אדרי' עבד שעבאן	טורעאן	טורעאן		04-6519506		archsh83@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	תאופיק בקלה	843		נצרת	(1)		04-6462839	04-6462839	rmt_eng@yahoo.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין מוסמך ומתכנן ערים	שמאי	ענאן סלאמה	1696		נוף הגליל	(2)		04-6551560	04-6452429	anan@piciph as.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 10480, נצרת 1614000.

(2) כתובת: ת.ד. 50505, נצרת 1616300.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

חלוקת חלקה 103 בגוש 17532 ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת חלקה 103 בגוש 17532.

2. שינוי קווי בניין צידי ואחורי.

3. הקטנת גודל מגרש מזערי.

4. שינוי תכסית והגדלת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	2,1

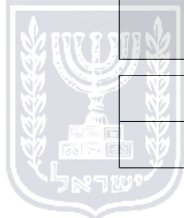
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	2,207	100
סה"כ	2,207	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	2,208.19	100
סה"כ	2,208.19	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



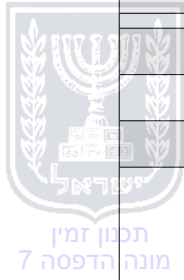
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשיה ומלאכה לרבות משרדים עבור המפעלים והמגורים לשומר.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	התעשייה שתבנה תענה על דרישות המשרדים הנוגעים בדבר



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			
0	0	(1)	(1)	2	10	90	100		100	730	2,1	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה

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) לפי תשריט.



6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p>																																				
6.2	חניה	<p>מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה .</p>																																				
6.3	חלוקה ו/ או רישום	<p>תנאי להיתרי בניה הינו אשור תשריט חלוקה בתחום התכנית כנדרש בחוק.</p>																																				
6.4	חשמל	<p>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.</p> <p>ב. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="1" data-bbox="239 1254 1264 1971"> <thead> <tr> <th data-bbox="239 1254 367 1299">מציר הקו</th> <th data-bbox="542 1254 925 1299">מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן</th> <th data-bbox="829 1344 1264 1971"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td></td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td></td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>בתאום עם חברת החשמל</td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>י. ארון רשת 1 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן				א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3 מ'			ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2 מ'			ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ'			ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'	20.0 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	35.0 מ'		ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו			ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'			ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון			י. ארון רשת 1 מ'			יא. שנאי על עמוד 3 מ'
מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן																																					
		א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3 מ'																																				
		ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2 מ'																																				
		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ'																																				
		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'																																				
20.0 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																																				
35.0 מ'		ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																				
		ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																																				
		ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																																				
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון																																				
		י. ארון רשת 1 מ'																																				
		יא. שנאי על עמוד 3 מ'																																				

		חשמל	6.4
		להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקירבה 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 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 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)	
		פיקוד העורף	6.5
		תנאי למתן היתר בניה יהיה: אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
		שרותי כבאות	6.6
		תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	
		תשתיות	6.7
		א. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז המקומית. ג. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.	
		מבנים קיימים	6.8
		ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים: 1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.	
		היטל השבחה	6.9
		הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

מיידיית לאחר מתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7