

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/01/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

01/02/2023

תכנית מס' 212-1024967

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

מגורים ומשרדים - הגבעה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נוף הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 212-1024967

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 22/08/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

חלקה 24 בגוש 17736 ששטחה כ- 931 מ"ר, נמצאת ברחוב הגבעה בנוף הגליל, בחלקה קיים מבנה מגורים בן 3 קומות שנבנה בסוף שנות ה- 70 לפי היתר בניה מס' 9/78126.
מטרת תכנית זו:
- הוספת יעוד משרדים.
- הכשרת בריכת שחיה פרטית.
- הוספת זכויות בנייה להכשרת חנייה מקורה ותוספת בנייה שבוצעה בקומה העליונה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגורים ומשרדים- הגבעה

212-1024967

מספר התכנית

0.931 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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

229975

קואורדינאטה Y

734690

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת ברחוב הגבעה מס' 9 (הרחוב נמצא בגבול הצפוני של המגרש) בחלק המערבי של נוף הגליל.

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	הגבעה	9	

שכונה הגבעה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17736	מוסדר	חלק	24	

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	פרק	תאריך
ג/ 7780	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 7780 בתחומה של תכנית זו בלבד	4534	3978		19/06/1997



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				סמיר סעד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		סמיר סעד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/11/2022	סמיר סעד	14: 18 14/11/2022		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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	חלא זידאן (1)			ריינה			04-6564477		mo.zidan. 74@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 410, מיקוד 16940.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד זידאן			ריינה	(1)		04-6564477		mo.zidan. 74@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 410.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חלא זידאן			ריינה	(1)		04-6564477		mo.zidan. 74@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 410, מיקוד 16940.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמיר סעד		סמיר סעד - אדריכל	נצרת	אבן עאמר	9	04-6565530		Office@sami rsaad.info

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	סאמר ספדי	912		נצרת	(1)		04-6080831		safady@netvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 2493.



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

שיוני יעוד ממגורים ב' למגורים ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת שימוש משרדים וברכה פרטית.

- שינוי בקווי בנין.

- שינוי הוראות וזכויות 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
מגורים ומשרדים	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	931	100
סה"כ	931	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומשרדים	931.64	100
סה"כ	931.64	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומשרדים
4.1.1	שימושים
	מגורים ומשרדים. תותר בניית בריכת שחייה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שימוש משרדים יותר רק בקומה אחת מתוך שלוש קומות המבנה הקיים. שתי הקומות האחרות תשמשנה למגורים עבור סה"כ 2 יח"ד.



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	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי
קדמי						2		450	40	195	30	185	400	101	מגורים ומשרדים	
מונה								235			50	185	400	101	מגורים ומשרדים	
	(1)	(1)	(1)	1	2	8.1	2	35	685	40	195	80	370	400	101	מגורים ומשרדים

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. חניה מקורה בקו אפס תותר בתנאי שניקוז החניה יהיה לכיוון המגרש המבקש.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
- תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- לא תאושר בקשה להיתר בנייה ללא מתן פתרונות חנייה בתחום המגרש ולא תאושרנה חניות נצבות עם נגישות ישירה מהצומת.
- יש לקבל במסגרת הבקשה להיתר חו"ד של יועץ תחבורה לפתרון החנייה, הסדרי כניסה ויציאה וכן לרמפת הירידה למפלס התחתון של המגרש.

6.2**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה 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 בנייה בקרבת מתקני חשמל
 - לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה 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 אורירי 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.

6.2

חשמל

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 הענין.

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

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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 התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז אזורית.

3. ביוב :
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4- אשפה :
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ולאתר סילוק פסולת המאושר על פי כל דין. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.4

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מרחב מוגן בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.5

שרותי כבאות

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו מיד עם אישורה.