

212-1105204 אישור תכנית מס'

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

הוראות התכנית

ביום 24/05/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

תכנית מס' 212-1105204

מגורים - עזמי נואטחה

יו"ר הוועדה המחוזית

10

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נוף הגליל

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המגרש נשוא התכנית נמצא בשכונת הכרמים דרומית לדרך "המוכתאר מוהנא סאיג", בתחום תכנית מס' ג/ 2478, המגרשים ממול והמגרשים הסובבים נמצאים בתחום תכניות ג/ 4249 ו- ג/ 12213, זכויות הבנייה במגרש נקבעו בהוראות תכנית ג/2478 והם שונים בהרבה מהזכויות של המגרשים הצמודים והמגרשים מעבר לכביש. מטרת תכנית זו התאמת הזכויות במגרש לזכויות המאושרות בתכנית ג/12213. קביעת קוו בניין לקומת הקרקע הקיימת בהיתר וקביעת קווי בניין לקומות העליונות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים- עזמי נואטחה	שם התכנית	שם התכנית	1.1
---------------------	-----------	-----------	-----

מספר התכנית	ומספר התכנית
-------------	--------------

212-1105204	מספר התכנית
-------------	-------------

0.468 דונם	שטח התכנית
------------	------------

1.2	שטח התכנית
-----	------------

תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
-------------------	------------	--------------	-----

כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
----	----------------------------------

מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
--------	--------------------------------------

לי"ר	לפי סעיף בחוק
------	---------------

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
---	------------------

ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
------------------	------------------

לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
----	--



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נוף הגליל
קואורדינאטה X	229675
קואורדינאטה Y	735075

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בין שני רחובות: רחוב ציפורי הגובל דרומית לה ורחוב המוכתר מוהנא צפונית לה.

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	המוכתר מוהנא		

כרמים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17527	מוסדר	חלק		60

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
20/05/1976			2220	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 2478 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	2478 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמיר סעד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמיר סעד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 09 24/08/2022	סמיר סעד	24/08/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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	עזמי נואטחה			נוף הגליל	המוכתר מוהנא	9	052-7547031		nawatha.ma jd@yahoo.c om

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
	עורך ראשי	סמיר סעד		סמיר סעד - אדריכל	נצרת	אבן עאמר	9	04-6565530		Office@sami rsaad.info
מודד מוסמך	מודד	אוסמה אליאס	691		נצרת	(1)		04-6452501		u0504650282 @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2201..



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב', קביעת קווי בניין ותוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'.
- קביעת קווי בניין לקומת הקרקע הקיימת לפי היתר.
- קביעת קווי בניין לקומות העליונות.
- תוספת זכויות בנייה גובה וקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	468	100
סה"כ	468	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	468.78	100
סה"כ	468.78	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת בתי מגורים. השטח המצוי בקומה התחתונה ישמש כשטח משותף לרווחת הדיירים כגון מחסנים ביתיים, קומת משחקים.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות					עיקרי			
קדמי (2) 3	אחורי (2) 3	צידי- שמאלי (2) 3	צידי- ימני (2) 3	מעל הכניסה הקובעת 4	(1) 13	3	45	660	210	450	400	1	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל לכניסה הקובעת לבנין אל מתחת לכניסה הקובעת לבנין באישור הועדה המקומית.
- תותר בניית מבנה עזר לחנייה וואו מחסן במפלס הכביש בקו בנין אפס.
- הגובה והקומות ימדדו ממפלס רחוב המוכתר מוהנא.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל חדר מדרגות, מעקה גג, פיר מעלית ויציאה לגג.
- (2) בנייה קיימת ע"פ קונטור מבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>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.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>
	<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף</p>



6.2	חשמל
	<p>למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 5 שנים מיום אישורה.
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10