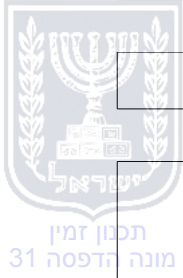


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0382135

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ושינוי בהוראות בניה, מתחם 4 - יפיע



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מתאר מקומית

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 הוכנה על מנת להסדיר איחוד וחלוקה במתחם 4 על פי תכנית מתאר יפיע מס' ג/16465. בעת הכנת התכנית התברר כי מתחייב שינוי בחלק מהוראותיה של תכנית המתאר אשר נקבעו כמחייבת . על כן הוכנה תכנית בסמכות הועדה המחוזית אשר משנה חלק מהוראות תכנית ג/16465 בנוסף על איחוד וחלוקה , ביטול סעיף 3.5.14 , ביטול סעיף 4.1.1 תת סיף א-3 לגבי אשור תוכניות לאיחוד וחלוקה , שינוי יעוד רצועת השפ"פ הגובלות בדרך מס' 75 לשצ"פ וביטול הסעיף 4.14 ד-ד 1 הרלוונטי אליה , ביטול נספח ב - מסמך מחייב אשר קבע שעור הפקעה לצורכי ציבור .



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ושינוי בהוראות בניה , מתחם 4 - יפיע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0382135

שטח התכנית 363.430 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 מבוא העמקים

224933 קואורדינאטה X

731876 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערב יפיע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יפיע - חלק מתחום הרשות: יפיע

נפה יזרעאל

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
16876	מוסדר	חלק	1-2, 4-6, 8, 18	3, 21, 27, 29, 31
16885	מוסדר	חלק	2-3, 5, 16	4, 6-8, 26-27, 35

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

מגדל העמק



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/08/2011	5988	6278	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16465 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16465



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				פחירי חביבאללה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		פחירי חביבאללה		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		9	28/11/2018	אברהים אבו תאיה	15: 00 28/11/2018	פרשה טכנית מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		19	29/10/2019	אברהים אבו תאיה	01: 07 30/10/2019	סקר נספח ניקוז	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		7	06/06/2020	מורד מנאסרה	00: 32 13/07/2020	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
סקר סייסמי	מנחה		16	08/10/2018	מורד מנאסרה	16: 27 08/10/2018		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב			13/08/2020	מורד מנאסרה	11: 11 13/08/2020	דוח שמאי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		13	21/10/2019	יאסמין מחויל	16: 27 21/10/2019	סקר עצים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	28/11/2018	אברהים אבו תאיה	15: 01 28/11/2018	נספח ביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	28/11/2018	אברהים אבו תאיה	15: 03 28/11/2018	נספח מים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250		29/10/2019	אברהים אבו תאיה	01: 17 30/10/2019	נספח ניקוז	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	04/11/2019	פחירי חביבאללה	00: 38 05/11/2019	חתכים	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	04/11/2019	פחירי חביבאללה	00: 39 05/11/2019	תנוחה כללית	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 1000	1	13/07/2020	גאד גרוש	00: 11 26/08/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	28/10/2019	יאסמין מחויל	01: 03 30/10/2019	נספח עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	28/10/2018	מועתז כילאני	15: 08 28/11/2018	חתכים לאורך גיליון מס' 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	28/11/2018	מועתז כילאני	15: 07 28/11/2018	חתכים לאורך גיליון מס' 2	לא
תנועה	מנחה	1: 1000		28/11/2018	מועתז כילאני	15: 18 28/11/2018	חתכים לאורך גיליון מס' 3	לא
תנועה	מנחה	1: 500	3	21/10/2019	מועתז כילאני	16: 00 21/10/2019	תנוחה חלקית גיליון מס' 1	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	מנחה	1: 500	4	21/10/2019	מועתז כילאני	16: 01 21/10/2019	תנוחה חלקית גיליון מס' 2	לא
תנועה	מנחה	1: 500	4	21/10/2019	מועתז כילאני	16: 01 21/10/2019	תנוחה חלקית גיליון מס' 3	לא
תנועה	מנחה	1: 500	4	21/10/2019	מועתז כילאני	16: 04 21/10/2019	תנוחה חלקית גיליון מס' 4	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	21/10/2019	מועתז כילאני	16: 02 21/10/2019	תנוחה כללית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	12/07/2020	פחירי חביבאללה	00: 40 13/07/2020		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 31

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
	ועדה מחוזית	ועדה מחוזית		הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז הצפון	נוף הגליל	(1)		074-7697516		tirzak@ipla n.gov.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נוף הגליל	(2)		04-6468585	04-6551346	aliza@mav o.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 595.

(2) כתובת: כביש ראשי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ יפיע	יפיע	(1)		04-6557555	04-6559354	farah@yahoo.com

(1) כתובת: כביש ראשי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		02-5456054	02-5456054	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לבעלות המדינה, שטח התוכנית מצוי בבעלות פרטיים

(1) כתובת: מלון פלזה ת.ד 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פחירי חביבאללה		פחירי חביבאללה - משרד אדריכלות	נוף הגליל	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhri@ yahoo.com
	יועץ תשתיות	אברהים אבו תאיה			נצרת	ביר אל אמיר		04-6551217	04-6565267	ibrabu@beze qint.net
	מודד	גאד גרוש	1226	גיא-פוינט בע"מ	נצרת	(1)		04-6080603		jad@geopoin t.me
	יועץ תחבורה	מועתז כילאני	1076	משרד הנדסה	יפיע	(2)		050-7380785	04-6468243	mouataz@net vision.net.il
	יועץ נופי	יאסמין מחויל	35760	אדריכלות נוף	נצרת	(3)		04-6466401		yas.makhoul @gmail.com
	שמאי	מורד מנאסרה	1828		נוף הגליל	(4)		052-7021172		engmurad@n etvision.net.il
	גיאולוג			אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	(5)		08-9475222	08-9477008	office@ecolo g.co.il

(1) כתובת : מרכז העיר.

(2) כתובת : ת.ד 304.

(3) כתובת : 7031.

(4) כתובת : מרכז חנה סנטר.

(5) כתובת : פארק תמר.



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 31



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

איחוד וחלוקה ליעודי קרקע
חלוקה ללא הסכמת הבעלים
שינוי ביעודי קרקע
הרחבת דרך ושינוי בהוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
שינוי יעוד מחקלאי לשצ"פ
שינוי בגבולות יעודי קרקע באיחוד וחלוקה
הסדרת מערכת דרכים
שינוי בהוראות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	287 - 249 ,247 - 139 ,137 - 100
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2000
שטח ציבורי פתוח	1018 - 1000
דרך מאושרת	3004 - 3000
דרך מוצעת	3015 ,3013 - 3005
דרך משולבת	3014
מגורים ומסחר	4002 - 4000
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2002 ,2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	3003 - 3001
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	3008
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	184 ,175 - 172 ,170 ,113 ,112 ,101 - 204 ,200 - 198 ,196 - 192 ,189 - 229 ,227 - 223 ,221 ,219 - 217 ,205
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1003
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2002
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	110 - 101
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	1003
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	3002 ,3001
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	198 ,196 ,117
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	3002 - 3000
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	3015 ,3011 ,3009 - 3005
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2000
חורשה להעתקה	מגורים ב'	131 - 129 ,120 - 114 ,103 - 101 , 146 ,144 - 142 ,139 ,137 - 133 , 170 ,168 ,158 - 152 ,150 ,148 - 213 ,206 - 203 ,196 - 192 ,189 ,175 - 264 ,262 - 249 ,247 - 231 ,222 - 282 ,281 ,273 - 268
חורשה להעתקה	מגורים ומסחר	4000
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	1016 - 1005 ,1003 ,1000
חורשה להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2001
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	3001
חורשה לעקירה	מגורים ב'	234 ,233 ,197 - 194

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	1005
מבנה להריסה	דרך מאושרת	3001
מבנה להריסה	דרך מוצעת	3008, 3005
מבנה להריסה	מגורים ב'	170, 174, 195, 196, 233, 234, 277, 282, 284, 285, 287
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	1004
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	1003



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	41,678	11.47
חקלאי	710	0.20
מגורים ג' 1	204,623	56.30
מסחר	8,211	2.26
ספורט ונופש	7,019	1.93
שטח למבנה ציבור	41,283	11.36
שטח פרטי פתוח	28,205	7.76
שצ"פ	31,701	8.72
סה"כ	363,430	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	31,678.92	8.70
דרך מוצעת	30,403.85	8.35
דרך משולבת	535.9	0.15
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2,964.09	0.81
מגורים ב'	200,648.24	55.13
מגורים ומסחר	9,284.42	2.55
שטח ציבורי פתוח	48,944.4	13.45
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	39,485.38	10.85
סה"כ	363,945.21	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	באזור זה יותרו שימושים כמו , בתי מגורים , משרדים לבעלי מקצועות חופשיים , מסחר שכונתי , פעוטונים וגני ילדים .
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה השימושים הנוספים על מגורים יאושרו בתנאי שאינם מהווים מטריד סביבתי , ויותרו בקומת קרקע / מפלס הדרך מלבד משרדים לבעלי מקצועות חופשיים שיותרו גם בקומה א . לא יותרו שימושים אל במבנה נפרד שאינו כולל מגורים .
4.2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת מבנה ציבור כמו : מעונות יום, גני ילדים, מוסד סיעודי/רפואי, מרכז יום לקשיש, מועדוני נוער ומתנ"סים, מרפאה, מוסדות רווחה, מוסדות דת , משרדי הרשות המקומית ומשרדים של גופים מוסדיים אחרים. בניית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או בחלק ממבנה משולב בקומת קרקע שלו , ובגישה ישירה לדרך .
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי למתן היתר בנייה הכנת תכנית בינוי למתחם מבנים ומוסדות ציבור .
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. שטח המיועד לאזור פעילות פנאי וטיול. הקמת מתקני משחק וספורט, ספסלים, פרגולות, סככות צל, מתקני תאורה, שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים, נטיעת שיחים ועצים, פיתוח מתקנים וקווי תשתיות הנדסיות, תחנות טרנספורמציה, מקלטים, שירותים ציבוריים, רצועות ניקוז לאורך ציר של עורק משני, ביצוע עבודות לשיקום נופי עקב עבודות עפר וכו'. ב. תנאי לפיתוח בשצ"פ בתחום הנחל ורצועת ההשפעה שלו - תיאום עם רשות הניקוז. ג. בתאי שטח 1004 , 1005 לא תותר כל בנייה וחנייה וכי השטח לגינון , העברת תשתיות קוויות ומרכיבי הפרדה פיזית ואקוסטיות בלבד .
4.3.2	הוראות
א	מיגון אקוסטי בתאי שטח 1004 , 1005 יש לתכנן לביצוע מרכיבי הפרדה פיזית ואקוסטיות בין מגרשי המגורים הדרומיים לבין דרך ראשית מס' 75 תנאי למתן היתרי בניה יהיה תאום הפתרון האקוסטי, ככל שיידרש, לכל אורך הגבול הדרומי של המתחם, ע"י הועדה המקומית והמועצה המקומית ובאישור המשרד להגנת הסביבה. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים הגובלים בדרך 75 בתחום התכנית ביצוע בפועל של הפיתוח והמיגון האקוסטי
4.4	דרך מאושרת

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב , מעבר הולכי רגל , רוכבי אופניים , מעבר תשתיות , גינון וחניה
4.4.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב , מעבר הולכי רגל , רוכבי אופניים , מעבר תשתיות , גינון וחניה
4.5.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב , מעבר הולכי רגל , רוכבי אופניים , מעבר תשתיות , גינון וחניה
4.6.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .
4.7	מגורים ומסחר
4.7.1	שימושים
	אזור זה יותרו מבני מגורים משולבים במסחר שכונתי ועירוני , פעוטונים וגני ילדים , חניונים ומגרשי חניה לצורכי המגורים , באזור זה תותר בנייה רוויה בצפיפות של 8 יחידות דיור לדונם 20% מן היחידות יוקצו ליחידות דיור קטנות בגובה מרבי עד 5 קומות (לא כולל מרתפים וחניונים תת קרקעיים) . השימושים הנוספים על מגורים יותרו בקומת מפלס הדרך או בקומת קרקע בלבד . בשיעור של 50% מסה"כ שטחי הבניה ..ביעוד זה לא ניתן להקים מבנה מסחרי שלם . לא תורשה הקמתם של שימושים הגורמים לרעש, סיכון, זיהום אויר, ריח או מים, או למטרד אחר לאזורי המגורים
4.7.2	הוראות
4.8	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
	שטח זה מיועד למטרות חינוך , בריאות ורווחת הציבור , בשילוב עם גנים ציבוריים ושטחים פתוחים המיועדים למתקני משחק לילדים , מתקני הצללה , שבילים וגינון . סה"כ השטח המיועד לשצ"פ יהיה 20% משטח המגרש .
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח היתר בניה יוצא רק לאחר אישור תכנית בינוי למתחם מוסדות ציבור ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה . תכנית הבינוי תפרט את השטחים הפתוחים שלא תותר בהם בניה , למעט מתקני משחק , מתקני הצללה ושבילים .

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.8
<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 2002 יהיה הסדרת גבול שיפוט בין מועצה מקומית יפיע לבין עיריית מגדל העמק .</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
								עיקרי					שרות
קדמי	4	4	4	3	12			25%	80%	500	2000	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
5	4	4	4	3	12	6	1195	45%	110%	350	- 100 139, 137 194 - 198 249, 247 287 -	מגורים ב'	מגורים ב'
5	3	2	2	(1) 4	12	6	9	45%	110%	350	197 - 195	מגורים ב'	מגורים ב'
(3) 5	4	(2) 3	(2) 3	5	16	8	66	40%	110%	500	- 4000 4002	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(3) 5	4	(2) 3	(2) 3	5	16			10%	40%	500	- 4000 4002	מסחר	מגורים ומסחר
5	4	4	4	3	12			25%	80%	500	,2001 2002	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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:

- תותר העברת זכויות וקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית. גובה המבנה יימדד ממפלס פני הקרקע בנקודה הנמוכה של מפגש המבנה עם הקרקע.
- במסגרת מבני המגורים יותרו שימושים נלווים למגורים כמפורט בסעיף 4.1. שטח הבניה המירבי לכל השימושים הללו יהיה 35% מתוך זכויות הבניה ליעוד מגורים ב', המצוינות בטבלה זו.
- ביעוד מגורים ומסחר יותרו שימושים מסחריים כמפורט בסעיף 4.7. שטח הבניה מרבי לשימוש מסחר יהיה 50% מתוך זכויות הבניה ליעוד זה,
- ביעוד מגורים ומסחר יוקצו 20% מסה"כ היקף יחידות הדיור ליחידות דיור קטנות



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

ה. בשטחים המיועדים לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור , השטח המיועד לשצ"פ יהיה 20% משטח המגרש

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף יותרו מרתפים וחניונים תת קרקעיים.

(2) 3/0 מ' במסגרת תכנית בינוי למתחם שלם , ראשית הועדה המקומית לאשר בניה בקו בנין אפס.

(3) 5/0 מ' במסגרת תכנית בינוי למתחם שלם , ראשית הועדה המקומית לאשר בניה בקו בנין אפס בתנאי שיתוכן מעבר פתוח (ארקדה) ברוחב 3.0 מ' לפחות בחזית המבנה הפונה לקומת הרחוב ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אשור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית חובה לייצר מפלסים בפיתוח (דרוג קומה) להתאמת המבנה לטופוגרפיה. קווי הדרוג יקבעו בהתאם לתכנית העמדת מבנים עבור המגרש כולו שתהווה חלק מהבקשה להיתר ותתייחס לאמור בתכנית זו בעניין גובה פני קרקע מתוכננים לאורך קו המפגש בין מגרש ושטח ציבורי ובין שני מגרשים שכנים. יתאפשרו תזוזות במיקום קווי הדרוג לשיקול דעת מהנדס הוועדה ובלבד שתשמר כוונת הוראה זו. הדרוג יבוצע באמצעות קירות תמך שיחלקו את המגרש למספר מפלסים בהתאמה לתכנית העמדת המבנים ולהוראות אחרות של תכנית זו.</p>
<p>6.2</p>	<p>סביבה ונוף</p> <p>אשפה</p> <p>1- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. פתרון פינוי האשפה הוא לאתר מאושר ע"י משרד הגנת הסביבה</p> <p>2- באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג/נפש/יום.</p> <p>3- נפח מתקן פינוי אשפה יבשה דרוש לא יפחת מ- 240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתחום המגרש בגומחה מיועדת למטרה זו.</p> <p>4- מתקן ניועד לקרטונים בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק.</p> <p>5- מתקן למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח שלא יפחת מ- 2 מ"ק.</p> <p>6- המתקנים הנ"ל יותקנו במרחק עד 100 מ', לשרות הולכי רגל בשכונה.</p> <p>7- בשב"צ תוצב מיכליות בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק, בתוך המגרש, ואשפתונים בנפח 240-360 ליטר לפי הצורך.</p> <p>8- בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח שלא יפחת מ- 240 ליטר, בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח.</p> <p>9- פחי האשפה/מיכליות פסולת יוצבו במובלעות/גומחות המיועדות להם, באופן שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל.</p>
<p>6.3</p>	<p>עתיקות</p> <p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>
<p>6.4</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת</p>

<p>חניה</p> <p>מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.4</p>
<p>חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל : לא יינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה : ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך . אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל . המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .</p>	<p>6.5</p> <p>3.0 מ' תכנון זמין מונה הדפסה 31</p> <p>2.0 מ'</p> <p>5.0 מ'</p> <p>20.0 מטר מציר</p> <p>35.0 מטר מציר</p> <p>1.0 מטר</p> <p>3.0 מטר</p>
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. פסולת סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ולאחר סילוק פסולת המאושר על פי כל דין. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. ב. מים אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית</p>	<p>6.6</p>
<p>ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. השפכים של המתחם יוזרמו למכון טיהור עפולה שעובר בימים אלה שדרוג והגדלה, צופי סיום שדרוג המכון והמאסף ממט"ש מגדל העמק עד למט"ש עפולה הינוף בסוף שנת 2020 .</p>	<p>6.7</p>
<p>ביוב</p> <p>1- תנאי למתן היתר בניה הינו חיבור ההרחבה למערכת ביוב המאושרת כדין 2- התניית מתן היתרי הבנייה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שיאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה .</p>	<p>6.8</p>

<p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה במגרשים הגובלים בוואדי תאי שטח 100 עד 111 , פיתוח הנחל בטרסות למיתון הזרימה ובניית קיר תומך בגבול המגרשים עם הנחל , בהתאם לתכנית פיתוח שתוכן ע"י יועץ נוף ובתיאום ובאשור רשות הניקוז .</p>	<p>6.9</p>
<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית .</p>	<p>6.10</p>
<p>איחוד וחלוקה</p> <p>חלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לתשריט חלוקה וטבלאות איזון המצורפים הינם חלק בלתי נפרד מתכנית זאת</p> <p>אישור תכנית זו מהווה אישור לחלוקה המוצעת בה . תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלה 5 .</p> <p>היתר בניה יוצא רק לאחר הגשתה של תכנית לצורכי רישום לוועדה המקומית, התואמת את החלוקה שאושרה בתכנית זו</p>	<p>6.11</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום</p> <p>א.יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוונים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב.מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג.יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד.תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>ה.בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.12</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימרה יחולו הוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות , וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p>	<p>6.13</p>

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>א- לא תותר ריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור . ב- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש . ג- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות . ד- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי . ה- קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות מונה הדפסה 31 ו- יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות .</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי התקנות בחוק התכנון והבנייה.</p>	
<p align="center">סקר סייסמי</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>1- תנאי למתן היתר למבנים חדשים ולתכניות פיתוח של מתחמי בינוי חדשים באזורי הסיכון לכשל מדרונות (בחלק הצפוני של המתחם), יהיה ביצוע סקר שתפוקותיו יכללו את הנתונים הגיאוטכניים המתאימים. הסקר יתבצע על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס. על פי תוצאות הסקר יוצגו ויושמו אמצעי ייצוב מדרון בתכנית, בהתאמה לתנאים הגיאולוגיים, העומס הסיסמי הצפוי והבינוי המתוכנן . 2- תנאי למתן היתרי הבניה למבנים חדשים מקבוצת חשיבות ב',ג' באזור בעל הסיכון להגברות שתית חריגות, יהיה גיבוש תכן סייסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס מקדמים המתאימים לסווג קרקע אשר נמוך בדרגה אחת ביחס לזה המתקבל על פי תנאי הקרקע באתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. סווג הקרקע (ממנו יש כאמור להוריד דרגה אחת: D: במקום C, E במקום D וכיו"ב) יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר 3- תנאי למתן היתר למבנים חדשים מקבוצת חשיבות א' בת"י 413 באזור בעל הסיכון להגברת שתית חריגות יהיה פיתוח תכן מבנה המבוסס על סקר תגובת אתר מסוים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413, גיליון תיקון 5, או על פי גיליון עדכני יותר הסקר יוגש כחלק ממסמכי ההיתר, והתכן ההנדסי של המבנה יחושב לפי ממצאיו.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה . ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, כולל תקשורת(למעט מתקנים</p>	

<p>6.17 פיתוח תשתית</p>	<p>6.17</p>
<p>סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית . ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה . ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים .</p>	
<p>6.18 שרותי כבאות</p>	<p>6.18</p>
<p>תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות , על פי דרישות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.19 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.19</p>
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה(במישה שיש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה, אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת רישוי.</p> <p>4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית, על פי סעיף 5.</p> <p>5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימוש הקרקע בתכנית. להלן טבלת יחוס:</p> <p>קבוצת ייחוס הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר מבונה מגורים : לפחות 10 טון מבנה ציבורי : לפחות 10 טון מגורים ומסחר : לפחות 10 טון</p> <p>6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג/נפש/יום.</p>	
<p>6.20 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.20</p>
<p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה</p>	
<p>6.21 היטל השבחה</p>	<p>6.21</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם</p>	

6.21 היטל השבחה	6.21
מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .	

6.22 הפקעות לצרכי ציבור	6.22
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.	

6.23 הנחיות מיוחדות	6.23
השטח המסומן כשטח בעל הנחיות מיוחדות יש לפעול בהתאם לנספח הניקוז שיאושר ע"י רשות הניקוז בתחום הנחל עובר ציר הנחל , אפיק הנחל ודרכי תחזוקה לצורך פעולות שיפור ותחזוקה של הנחל . אין לעשות כל פעולה אלא באישור בכתב מרשות ניקוז קישון .	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אשור תכנית איחוד וחלוקה ותצ"ר על ידי הוועדה המקומית	
2	ביצוע הפקעות על פי סעיפים 5,7 ו-19	
3	אשור תכניות עבודה לתשתיות ע"י הגורמים המוסמכים, מו"מ יפיע והוועדה המקומית, (תכנית בינוי ותשתיות)	
4	היתר לפי החלוקה המאושרת	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות עבודה שאושרו,
5	טופס 4	- פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש וכביש טבעת ופיתוח ----מבנה כביש מלא ואספלט בשכבה ראשונה . - ביצוע תשתיות מים, חשמל , ביוב וניקוז כולל פתרון קצה. - בניית קירות בגבולות המגרש , - התחברות לתשתיות.

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה