

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 4/מע/מק/9607 / 36

איחוד וחלוקה בהסכמה לפי סעיף מס' 62/א/א1

רשמו את שם התכנית בהתאם לסעיף 1.1 להלן.

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג התכנית תכנית מפורטת

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
 אישור תכנית מס' 36/9607/מק/מ/4
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 7/07 מיום 16.09.07
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה

התכנית פורסמה לאישור
 בעתונות בוגאריץ 14.12.07

36 הודעה על אישור תכנית מס' 36/9607/מק/מ/4
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5765
 מיום 15.1.08

דברי הסבר לתכנית

תוכנית מפורטת איחוד וחלוקה בהסכמה ע"מ לאפשר בניה של בית דו משפחתי.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז הצפון
תכנית מס'ג/

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>איחוד וחלוקה בהסכמה לפי סעיף 1/א/א62</p>	<p>1.1 שם התכנית</p>
<p>מתן תוקף</p>	<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>מהדורה 2 בשלב מתן תוקף</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>31.10.2007</p>	<p>שלב מספר מהדורה</p>
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>תאריך עדכון</p>
<p>• איחוד וחלוקה בהסכמה</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>• ועדה מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>
<p>• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית</p>
	<p>אופי התכנית</p>

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
- 226400 קואורדינטה מערב
מזרח - Y
- 731950 קואורדינטה דרום
צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום יפיע שכונת מנזל אלנאר
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית מועצה מקומית יפיע
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
- ישוב שכונה רחוב מספר בית
- יפיע מנזל אלנאר לא רלבנטי לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16875	• מוסדר	• חלק מהגוש	--	21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן לא רלבנטי	מספר גוש לא רלבנטי
---------------------------	-----------------------

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש לא רלבנטי	מספר תכנית לא רלבנטי
------------------------	-------------------------

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/5/2000	י.פ. 4879	שינוי חלוקה בין שטח ציבורי למגורים	• כפיפות	9607/ג
15/10/02	י.פ. 5120	שינוי חלוקה בין שטח ציבורי פתוח למגורים	• שינוי	11953/ג

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מוקדמות			
מספר תכנית מוקדמת לארלבנטי	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	--	--	--

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת לא חלה		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	194/07	22/10/2007

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
--	--	מיסא ענד אלראוק	31/10/2007	1	--	500	• מחייב	תשריט
--	--	מיסא ענד אלראוק	31/10/2007	1	22	--	• מחייב	תקנון
--	--	מיסא ענד אלראוק	31/10/2007	1		500	• מחייב	נספח איחוד והחלוקה
--	--	מיסא ענד אלראוק	28/8/2007	1		500	• מחייב	נספח בניי

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
לא רלבנטי	046570968	--	046550973	יפיע	לא רלבנטי	לא רלבנטי	--	סובחי חטיב	לא רלבנטי	לא רלבנטי

תכנית מס'

מבא"ת 2006

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם מרטי ומספחה	מקצוע / תואר	לא רלבנטי
לא רלבנטי	046570968	--	046550973	יפיע	לא רלבנטי	לא רלבנטי	--	סוכני חטיב	לא רלבנטי	בעלים

15/11/2007

עמוד 9 מתוך 23

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לא רלבנטי	046570968	--	046550973	יפיע	לא רלבנטי	לא רלבנטי	--	סוכני חטיב ואחיו	לא רלבנטי	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
maysa@basher.co.il	046570968	0522577387	046462029	נצרת	לא רלבנטי	88975	028297851	מיסה עבד אלראזק	מהנדסת אדריכלות
anan@basher.co.il	046570968	0528347032	046462029	נצרת	לא רלבנטי	782	057613770	עמנו עבד אלראזק	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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 בהסכמה לפי סעיף 1/א/א62, שינוי בקווי בנין וכיסוי קרקע לפי סעיפים מס' 4,6/א/א62

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמה לפי סעיף 1/א/א62
קביעת קווי בניה .
קביעת כיסוי קרקע .
קביעת בינוי מוצע במגרשים .
קביעת הוראות בניה.
קביעת השלבים וההתננות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		--	שטח התכנית - דונם
	לא רלבנטי	--	מגורים א - מספר יח"ד
	לא רלבנטי	--	מגורים א (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		רשמו את תאי השטח שחל בהם יעוד הקרקע.	רשמו את יעוד הקרקע.
		5,8,9	מגורים ב
		21/20	דרך משולבת
		41	דרך
		31,32,33,34	ש.צ.פ.

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים ב****4.1.1 שימושים**

א. לפי יעוד מגורים א בתוכנית מפורטת ג/ 9607

4.1.2 הוראות

- א. הוראות נספח הבינוי שהוכן עבור מגרשים 5,9 הוא מחייב בינוי
- ב. הוראות בגבול בין הש.צ.פ. מס' 33 למגורים יבנה קיר גדר. פיתוח

4.2 שטח ציבורי מתוח**4.1.1 שימושים**

בשטח זה לא תותר כל בנייה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי ומתקני תשתית.

4.3 דרך**4.3.1 שימושים**

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

4.3.2 הוראות

לא חל

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (% מכסת הארץ)	אחוזי בניה נוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)			מגורים / מזרני / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת							מעל	מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי			
																מגורים ב
																מגורים ב
																מגורים ב

6. הוראות נוספות

6.1 מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרדהבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2 ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.3 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.

6.4 אישור בניה מתחת ובקרבת קווי בנין
1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5 מ'.
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 ק"ו (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 160 ק"ו.
 - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - 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

6.5 אשפה
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר

6.6 חלוקה ורישום

א-תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

ב- התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

6.7 הפקעה
 כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.8 מבנים קיימים
 . מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965:

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים קיימים : ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק עלמנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

6.9 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.10 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6:11 הוראות האגא

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.12 מינוי אש

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

6.13 סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הכטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.14 הריסות

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בניה ובניית קיר בטון מזוין בגובה 120 ס"מ לאורך הגבול המזרחי של מגרשים 8+9 בצמוד לשצפ המוצע	
2	הוצאת היתר בניה לבנין במגרש הדרומי לאחר ביצוע הגדר בשלב א	

7.2 מימוש התכנית

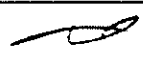
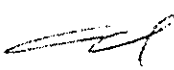
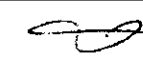
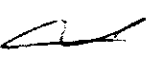

תוקף התוכנית יפוג בתום 7 שנים מיום אישור התוכנית אלא אם יבוצעו עבודות הפיתוח והתשתיות הנדרשות.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מקומית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
					מגיש התכנית
					יזם במועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
					עורך התכנית
	<p>מיסא עומרי מחנכת אורח ט.ר. 88978</p> 				

זיאת לונאי
מנהל מחו"ת
מחלקת התכנית - 2011/02