

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון נצרת עילית
28-05-2013

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	הוראות התוכנית
מבוא העמקים	
22-05-2013	תוכנית מס' ג/20353
שם תוכנית: הוספת שימושים באזורים המאושרים כאזור מגורים מסחרי עליזה זייס	בתחום הישוב יפיע

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הפקדת תכנית מס' 20353 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 13.3.13 להפקיד את התכנית אלקט שוק הי ר"ר הודעה המאושרת</p>	<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 20353 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 13.3.13 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון</p>
<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 20353 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6621 מיום 02/4/13</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 20353 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6621 מיום 02/4/13</p>

דברי הסבר לתוכנית

על פי הוראות התכניות החלות ביפיע באזור מגורים-מסחרי מעורב- השימושים המותרים למסחר הינם מוגבלים מאוד ואינם מאפשרים פיתוח מסחר שכונתי סביר. תכנית זו מוסיפה שימושים מסחריים על מנת לאפשר מגוון שירותים מסחריים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הוספת שימושים באזורים המאושרים כאזור
מגורים מסחרי בתחום הישוב יפיע

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

20353/ג

מספר התוכנית

1,774,577 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 22.05.13

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית 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 התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

קואורדינטה X 226,000
קואורדינטה Y 732,250

1.5.2 תיאור מקום באזורים המיועדים למגורים ומסחרי מעורב ביפיע**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית יפיע

התייחסות לתחום הרשות

נפה יזרעאל

יישוב יפיע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16543	מוסדר	חלק מהגוש		4,5,122
16563	מוסדר	חלק מהגוש		5,8
16871	מוסדר	חלק מהגוש	1	
16873	מוסדר	חלק מהגוש	1-5,10, 21,41,53	6-9,12,13, 22-25,27,29,32,50-52,55
16874	מוסדר	חלק מהגוש	1,2,5,6,8,10, 20	4,7,9,11,12,14,16,19
16875	מוסדר	חלק מהגוש	1-14,21,40,42,43,45, 50,51	15,16,20,41,44
16876	מוסדר	חלק מהגוש	14,15,	3,6-8,11-13,17,19
16877	מוסדר	כל הגוש		
16878	מוסדר	כל הגוש		
16879	מוסדר	חלק מהגוש	1-48,50,54-74,76-97	70
16880	מוסדר	כל הגוש		
16881	מוסדר	חלק מהגוש	25, 40,42	43
16882	מוסדר	חלק מהגוש	18,20,21,41,42, 44-46,57,58,59,62,65	13,17,19,22,43,60
16884	מוסדר	חלק מהגוש		16,27,29,30-33
שטח בנוי	לא מוסדר	כל הגוש		
17722	מוסדר	חלק מהגוש		10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

נצרת, יזרעאלים

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14.05.00	4879	תכנית זו משנה את התכניות המפורטות בסעיף זה - באזורים המיועדים למגורים ומסחרי מעורב- בנושא הוספת שימושים מסחריים מותרים. כל שאר הוראות תכניות אלה ממשיכות לחול.	שינוי	ג/9607 -
04.02.02	5051		שינוי	ג/12248 -
08.11.07	5735		שינוי	גנ/15192 -
08.11.06	5593		שינוי	גנ/15387 -
30.04.03	5175		שינוי	4/מע/מק/11/9607 -
31.01.07	5622		שינוי	4/מע/מק/23/9607 -
28.03.11	6217		שינוי	4/מע/מק/51/9607 -

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' יוסף חביב		--	13	--	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' יוסף חביב		1	--		מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
אדרי	יוסף חביב			ועדה מקומית מבוא העמקים		ת.ד. 800 נצרת עילית	04-6468585		04-6551346		

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
אדרי	יוסף חביב			ועדה מקומית מבוא העמקים		ת.ד. 800 נצרת עילית	04-6468585		04-6551346		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
	בעלים			בעלים שונים							

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדרי	יוסף חביב			ועדה מקומית מבוא העמקים		ת.ד. 800 נצרת עילית	04-6468585		04-6551346	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הוספת שימושים באזורים המאושרים כאזור מגורים מסחרי בישוב יפיע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

התרת שימושי מסחר נוספים על המותר על פי תכניות ג/9607, ג/12248, ג/15192, ג/15387 והתכניות המקומיות המשנות אותן, ביעודי מגורים ומסחרי מעורב

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1,774.577
-------------------------	-----------

לא רלוונטי

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			אתר עתיקות	תאי שטח	יעוד
			10	10	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,774,577	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת		100	1,774,577	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת
100	1,774,577	סה"כ		100	1,774,577	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת(מגורים מסחרי מעורב בתכניות מאושרות)
4.1.1	שימושים מותרים ביעוד מעורב למגורים ומסחר בתכניות מאושרות
א.	בתי מגורים
ב.	מועדונים חברתיים ביזמת המועצה המקומית בלבד, גני ילדים, פעוטונים, תחנה לטיפול באם ובילד, חניה פרטית
ג.	משרדים של בעלי מקצועות חפשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי
ד.	מסחר שכונתי כגון: מסעדות, מאפיות, בתי קפה, חנויות קמעונאיות (כגון הנעלה, הלבשה, דברי חשמל, רהיטים וכד'), סניפי בנק, דואר, משרדים, מרפאות.
4.1.2	הוראות
א.	השימוש המסחרי יותר בקומת קרקע בלבד, מלבד משרדים של בעלי מקצועות חפשיים שניתן לאשר בקומה א של המבנה.
ב.	לא יותרו חנויות חמרי בניין המשווקות חומרי גלם כגון צמנט, חול, אגרגט, סיד וכד'
ג.	לא יותרו שימושים המזהמים ומהווים מטרד לסביבה
ד.	יש להפריד את הכניסות למגורים מהכניסות לשימושים המסחריים.
ה.	יש לקבוע מקומות חניה נפרדים לשימוש המגורים
ו.	תותר בנייה בשלביות כאשר בשלב א' ניתן יהיה לבנות קומה מסחרית בלבד, בתנאי שבבקשה להיתר יוצג מימוש מלא זכויות הבניה במגרש/ חלקה
ז.	גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 4 מ'.
ח.	לכל שימוש מבוקש תידרש חו"ד המשרד להגנת הסביבה
ט.	בכל בקשה להיתר למסעדה/מאפיה/בית קליה וכד' יש לציין את הארובות המתוכננות כולל חומרי בנייה, צבע, מיקום ומיזות מפורטות. לא תותר ארובה בחזית הקדמית של מבנה. צבע הארובות יותאם לצבע המבנה
י.	השימושים הנוספים מכח תכנית זו, המפורטים בסעיף 4.1.1 ד' לעיל, יותרו על מגרשים הנשענים על דרכים ברוחב מינימלי של 12 מ'

4.2	שם ייעוד: יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת (שאר היעודים המאושרים)
4.2.1	שימושים
א.	בשאר היעודים המאושרים בתחום הקו הכחול השימושים המותרים יהיו ע"פ התכניות המאושרות החלות, כל אחת בתחומה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	10		כל הזכויות והוראות הבניה יהיו עפ"י התכניות המאושרות החלות על תחום התכנית														

6. הוראות נוספות

כל ההוראות יהיו על פי התכניות המאושרות החלות בשטח, כל אחת בתחומה.

6.1 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 תנאים למתן היתר בניה באזור מגורים מסחרי מעורב

- א. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח ובה תסומן גדר בגבול המגרש לכוון שטח ציבוריים (דרכים ש.צ.פ. ש.ב.צ.) הגדר תצופה אבן לכוון השטח הציבורי.
- ב. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר
- ד. לבקשה להיתר תצורף תכנית עיצוב אדריכלי שתציין את כל המתקנים ההנדסיים המתוכננים - כולל ארובות, צנרת מיזוג אויר, ניקוז וכדי על גבי חזיתות המבנה - בפרוט חומרי גמר וצבע - לאישור מהנדס הוועדה המקומית



7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער לתחילת מימוש בתכנית- מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: מספר תאגיד:		התימה:	שם: יוסף חביב	מגיש התוכנית
אדו"ר יוסף חביב מחנכים הוועדה רשיון מס' 36693			תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית מבוא העמקים	
תאריך:		חתימה:	שם: יוסף חביב	עורך התוכנית
מספר תאגיד:			תאגיד: ועדה מקומית מבוא העמקים	
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			תאגיד: מועצה מקומית יפיע	
			פרטיים	