

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0224659

שינוי בהוראות בניה יפיע

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
סוג תכנית תכנית מפורטת

17-09-2015
נתקבל
עליזה זייס

אישורים

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 15/10/15

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
אישור תכנית מס' 257-0224659
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20150008 מיום 17/11
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 257-0224659
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7149
מיום 19/11/15

דברי הסבר לתכנית

התכנית היא עבור מגרש 19 בגוש 16873 חלקה 25, המגרש הזה הוא בעל טופוגרפיה תלולה, במגרש זה נבנה בית בהיתר, אך נעשו חריגות קלות בקוו בנין קדמי, התכנית שלנו באה כדי להסדיר חריגה זו, כמו כן אנו מבקשים בזאת שינוי בהוראות בניה על מנת להגיע לניצול מקסימלי של זכויות הבניה במגרש, הרי הבית הקיים היום הוא מעל לקומת ישור סגורה רק בכדי להגיע למפלס הכביש, היזם מעונין בשתי קומות עמדים: אחת מתחת למפלס הכביש שתשמש כחניה וקומת עמודים במפלס הכביש שתשמש באופן חלקי כחניה, ועוד שלוש קומות מעל זה שישמשו כ 3 יחידות דיור נפרדות



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

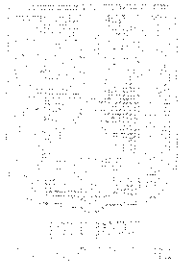
1.1 שם התכנית ושם התכנית ומספר התכנית

שינוי בהוראות בניה יפיע

שם התכנית

257-0224659

מספר התכנית



1.085 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

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 מבוא העמקים

225825 קואורדינאטה X

731250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גוש 16873 חלקה 25 מגרש 19

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יפיע - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מראח אלגוזלאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16873	מוסדר	חלק		25

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

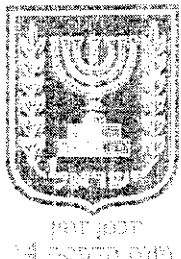
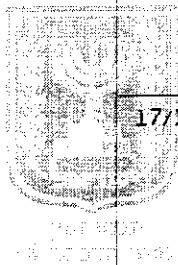
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/11/1996	505	4457	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6430 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6430



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				מיסא עומרי עבד אלראזק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			מיסא עומרי עבד אלראזק			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	קווי הבניין המופיעים בנספח מחייבים	11/01/2015		מיסא עומרי עבד אלראזק	11/01/2015	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	גליון 1:	26/08/2015		מיסא עומרי עבד אלראזק	22/02/2015		1: 250	רקע	מצב מאושר

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

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עדנאן אשקר			יפיע	(1)		04-6084621		anana1962@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מראח אלגוזלאן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עדנאן אשקר			יפיע	(1)		04-6084621		anana1962@gmail.com

(1) כתובת: מראח אלגוזלאן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיסא עומרי עבד אלראזק	88975	חברת ע.ה.ג. שרותים הנדסיים	נצרת עילית	ברוש	21	04-6084621	073-7270271	0525600345a@gmail.com
	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נצרת עילית	ברוש	21	04-6084621	073-7270271	0525600345a@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בקווי בנין והוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- שינוי בקווי בנין על מנת להתאימם לבנין קיים

ב- שינוי במספר קומות מ 4 ל 5

ג- שינוי בהוראות בניה, הקמת 3 יחידות מגורים מעל לשתי קומות עמודים.

ד- הגדלת תכסית קרקע



משרד התכנון והבניה



משרד התכנון והבניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.085



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי מתכנית מאושרת	8			8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ללא שינוי מתכנית מאושרת	1,174			1,174	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

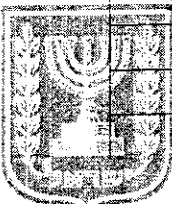
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	267	24.68
מגורים א	815	75.32
סה"כ	1,082	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	267.32	24.64
מגורים ב'	817.43	75.36
סה"כ	1,084.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

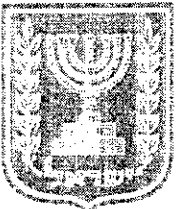
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים הם ע"פ תכנית ג/ 6430 למגורים בלבד, בנוסף תותר הקמת מבנה בעל 5 קומות כאשר קומה מתחת למפלס הכביש היא קומת עמודים המשמשת כחניה, וקומה במפלס הכביש היא קומת עמודים שמשמשת באופן חלקי לחניה, ומעליה עוד 3 קומות מגורים וציאת חדר מדרגות לגג
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	א-תותר הקמת שני מבנים במגרש בתנאי שהמרחק בין חלקי המבנה הקרובים ביותר לא יפחת מ 5 מ'. ב- קו בנין הינו קו בנין למבנים, קו בנין עילי הינו קו בנין למרפסות בלבד.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	השימושים המותרים הם ע"פ תכנית 6430/
4.2.2	הוראות



תכנית מס' 257-0224659



תכנית מס' 257-0224659



תכנית מס' 257-0224659

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	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת כניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי					
				1	4	15 (1)	8	60					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

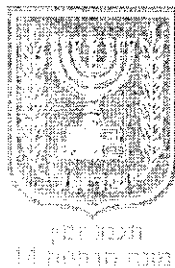
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה עבור תא שטח 1 הם לפי תכנית ג/ 6430 ללא שינוי מלבד השינויים המצויינים בטבלה ומלבד קווי בנין שיקבעו ע"י תשריט מצב מוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

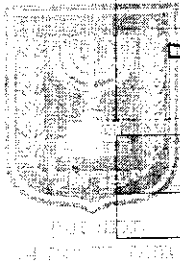
(1) גובה מבנה כולל הוא 18 מ'.



6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החנייה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	התכנית מבוססת על מגרש מאושר בתשריט חלוקה מאושר בועדה המקומית.
6.3	הפקעות ו/או רישום
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.
6.4	חשמל
	<p>א- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 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 500 מ' } 25 מ' הערה</p> <p>במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון /מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, ש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המנימליים המותרים</p> <p>ב- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעים ולא במרחק הקטן :</p> <p>מ 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו</p> <p>מ 1 מ' מכבלים מתח גבוהה עד 33 ק"ו</p> <p>מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 ווט</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל</p> <p>ג- המרחקים האנכיים המינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות חברת החשמל</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית.
6.6	ניקוז
	תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית
6.7	ביוב
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית

6.7	ביוזב
	ובהתאם לתוכנית ביוזב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך
6.8	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בתכנית מקלט או ממד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה



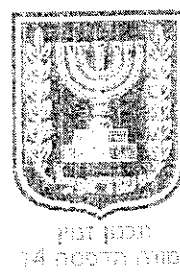
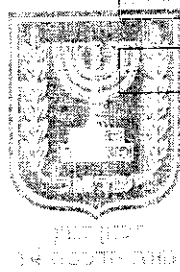
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית מידי עם אישורה



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: עדנאן אשקר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:

יוזם	שם: עדנאן אשקר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:

עורך התכנית	שם: מיסא עומרי עבד אלראזק שם ומספר תאגיד: חברת ע.ה.ג. שרותים הנדסיים	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה:

מיסא עומרי
מהנדס תכנון וזית
מ"ד 88975 פ. 2577387-052

