

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0260273

ביטול חלק מדרך להסדרת חריגת בניה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 257-0260273
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 מיום 11/11/16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

257-0260273 - -
 הודעה על אישור תכנית מס'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

דברי הסבר לתכנית

תכנית נמצאת בחלק המזרחי לכביש הראשי, הצד הצפוני לכפר יפיע, מטרת התכנית היא ביטול חלק מדרך מאושרת כדי להסדיר חריגה בבניה ושינוי בקווי בניין לפי קונטור המבנה הקיים למתן לגיטימציה למבנה הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
257-0260273	מספר התכנית	ביטול חלק מדרך להסדרת חריגת בניה	
0.983 דונם	שטח התכנית		1.2
תכנית מפורטת	סוג 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 מבוא העמקים

226500 קואורדינאטה X

732275 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תכנית נמצאת בחלק המזרחי לכביש הראשי, בצד הצפוני לכפר יפיע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יפיע - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת אלמראח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16875	מוסדר	חלק		10, 44

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
14/05/2000	3446	4879	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9607 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9607

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן			אחמד עואד				מחויב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד עואד		1	1:250	מחויב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		14/12/2015	אחמד עואד	10/12/2015	1	1:250	מנחה	דרכים
לא		19/12/2015	אחמד עואד	10/12/2015	1	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 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אחמד שחאדה			יפיע	(1)		04-6564730	04-6564730	

הערה למניש התכנית:

(1) כתובת: אחמד שחאדה - כפר יפיע, מרחא אלנולאן, מיקוד 16955.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד שחאדה			יפיע	(1)		04-6564730	04-6564730	

(1) כתובת: אחמד שחאדה - כפר יפיע, מרחא אלנולאן, מיקוד 16955.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אחמד שחאדה			יפיע	(1)		04-6564730	04-6564730	

(1) כתובת: אחמד שחאדה - כפר יפיע, מרחא אלנולאן, מיקוד 16955.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	אחמד עואד	46573	עואד	נצרת	נצרת (1)		04-6564730		awad_arch@ walla.co.il

(1) כתובת: עואד אחמד - משרד אדריכלות ובינוי ערים - תי"ד 407 (המעיי) נצרת מיקוד 16000.

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

ביטול חלק מדרך להסדרת חריגת בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול חלק מדרך להסדרת חריגת בניה.
2. שינוי בקווי בניין לפי קו אדום מקווקו בתשריט.
3. הגדלת תכסית קרקע 47% במקום 42%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.983	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מפורט	מתארי	מפורט
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	3
מגורים (מ"ר)	מ"ר	497	514 +17

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	200
דרך משולבת	300
מגורים ב'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	200
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה	דרך משולבת	300
מבנה להריסה	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
54.93	540	דרך מאושרת
9.97	98	דרך משולבת
35.10	345	מגורים א
100	983	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
53.67	528.05	דרך מאושרת
10.01	98.47	דרך משולבת
36.32	357.37	מגורים ב'
100	983.89	סה"כ

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	כמו מגורים א' בתכנית מס' ג/9607 המאושרת.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניי כמו מגורים א' בתכנית מס' ג/9607 המאושרת.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, חניות, גינון, תאורת רחוב, תשתיות תת קרקעיות וריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א	זרכים אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, חניות, גינון, תאורת רחוב, תשתיות תת קרקעיות, וריהוט רחוב.
4.3.2	הוראות
א	זרכים אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר יחיד/יחידות	הכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה מכלים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
									שטח	שטח				
(2)	(2)	(2)	(2)	4	(1) 15.5	3	47	168	24%	144%	350	100	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 המורכבים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה המבנה נמדד מהתפלס הנמוך ביותר במבנה הקיים..

(2) לפי קו אחום מקווקו בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	מתקנים ו/או שימושים זמניים
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התשי"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6.2	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	1. תנאי למתן היתר בנייה הינו בניית קיר/גדר תומך בגבולות המגרש עם הדרכים שמסביבו (למעט במקומות שבהם תוכננה כניסה לחניות). 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרה בפועל של מקומות חניה על פי התקנות, בתחום המגרש.
6.3	תחזוקה
	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.4	עתיקות
	a. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3038/0 "יפיעי" י"פ: 1164 עמ" 1446 מיום: 08/03/1965 הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"ח-1978. b. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף והוראות חוק העתיקות, התש"ח-1978.
6.5	חניה
	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 מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.6	חלוקה ו/או רישום
	תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית/תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית ורישום החלוקה כחוק.
6.7	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה. 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

6.7	חשמל
<p>ג.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך -- תיל חשוף 3.00 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך -- תיל מבודד 2.0 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו : -כבל אוירי מבודד (כא"מ). 2.00 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו --- 35.0 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' -- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' -- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם החברת חשמל י. ארון רשת 1 מ' -- יא. שנאי על עמוד 3 מ' --</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית המתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה המרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של 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 העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
6.8	ניקוז
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
6.9	ביוב
<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.</p>	
6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	

<p>6.11 פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש . לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.12 פיתוח תשתית</p>	<p>6.12</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 הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה . ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית . ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה . ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים .</p>	
<p>6.13 שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	
<p>6.14 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט : מבנה להריסה</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיו הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתשריט לרבות הבנייה שבוצעה בתחום הדרכים.</p>	
<p>6.15 היטל השבחה</p>	<p>6.15</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 מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .</p>	
<p>6.16 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.16</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .</p>	

7. ביצוע התכנית

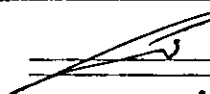
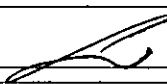
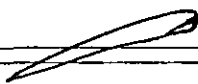
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מידי .

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	אחמד שחאדה	סוג:		תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:			
יזם	שם:	אחמד שחאדה	סוג:		תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:			
בעל עניין בקרקע	שם:	אחמד שחאדה	סוג:	בעלים	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:			
עורך התכנית	שם:	אחמד עואד	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	עואד	חתימה:			

חתימת אחמד
עואד
מספר תאגיד: 46573
מספר תעודת זהות: 46573