

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

70003564.63-1

הוראות התכנית



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 257-0312595
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 20/04/16 לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נלקעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/> והתכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

257 - 031 2595

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

דברי הסבר לתכנית

הסדרת מערכת דרכים בצורה יותר יעילה תחבורתית

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת מערכת דרכים
1.1	מספר התכנית	257-0312595
1.2	שטח התכנית	4.742 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	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

226400 קואורדינאטה X

733400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מערב 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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16880	מוסדר	חלק	32	14, 24-25, 31, 33
16881	מוסדר	חלק	42	25, 38, 40-41, 43-44

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
13/05/1999	3236	4752	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6429 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6429
14/05/2000	3446	4879	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9607 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9607
24/04/2006	2600	5520	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14860 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14860

תכנית מס': 257-0312595 - שם התכנית: הסדרת מערכת דרכים

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				מוחמד חסן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		מוחמד חסן		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1:250	1	13/11/2015	גיסאן מואווי	26/05/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	31/03/2015	מוחמד חסן	26/05/2016		לא

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

תכנית מס': 257-0312595 - שם התכנית: הסדרת מערכת דרכים

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 מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נצרת עילית	(1)		04-6468585	04-6551346	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת עילית רח' ציפורן 5.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נצרת עילית	(1)		04-6468585	04-6551346	

(1) כתובת: נצרת עילית רח' ציפורן 5.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מ.מ.יפיע	יפיע	(1)		04-6557555	04-6559384	

(1) כתובת: יפיע 16955, מועצה מקומית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד חסן		חסן מוחמד	משהד	משהד	1111	04-6482827		city1.copy@gmail.com

תכנית מס': 257-0312595 - שם התכנית: הסדרת מערכת דרכים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	גיסאן מוזאווי	79631		נצרת	(1)		04-6566475	04-6566475	mgassan@g mail.com

(1) כתובת: נצרת מיקוד 16000 ת.ד. 8064.

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

הסדרת מערכת דרכים
שינוי בהוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת מערכת דרכים
שינוי בהוראות וזכויות בניה
שינוי יעוד מדרך לש.צ.פ ומגורים
שינוי יעוד ממגורים לדרך
שינוי יעוד מבית קברות לדרך

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					4.742
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	25		25	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	3,713.4	-34.6	3,678.8	

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	600
דרך מוצעת	400
דרך משולבת	102, 101
מגורים ב'	5 - 1
שביל	500
שטח ציבורי פתוח	201, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	600
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	101
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	2, 1
דרך / מסילה לביטול	שביל	500
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	201
מבנה להריסה	דרך מאושרת	600
מבנה להריסה	דרך משולבת	102, 101
מבנה להריסה	מגורים ב'	2
מבנה להריסה	שביל	500
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	61.6	1.30
דרך מאושרת	1,210	25.52
דרך משולבת	664	14
מגורים א	2,685	56.63
שטח ציבורי פתוח	121	2.55

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,741.6	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
23.82	1,129.38	דרך מאושרת
1.34	63.36	דרך מוצעת
9.45	448.1	דרך משולבת
56.13	2,661.45	מגורים בי
4.32	204.78	שביל
4.95	234.53	שטח ציבורי פתוח
100	4,741.6	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
220.71	דרך / מסילה לביטול
5.94	מבנה להריסה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	תאי שטח 1-3 לפי השימושים במגורים א בתוכנית ג/9607
	תאי שטח 4-5 לפי השימושים במגורים א בתוכנית ג/6429
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לגינון, מתקני משחקים, מתקני הצללה ולהעברת תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	בניה בתחום ייעוד זה תותר אך ורק לטובת השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 שבתוכנית זו.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי

שביל	4.6
אסורה כל בניה בתחום השביל פרט למתקני דרך	

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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת												
3	(3)	(3)	(3)	4 (2)	12 (1)	10	22	42	168			24	144	400	3-1	מגורים ב'
3	3	3	3	4 (4)	13	8	3	44	132			24	108	400	5-4	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 2.5+ מי ליציאת נג.
- (2) 4 קומות או 3 קומות מעל קומת עמודים.
- (3) 3 או 0 מי ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן לפי סעיף 5.3 להוראות תוכנית נ/9607.
- (4) 3 מעל קומות עמודים.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
6.2	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.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תשריט/תכנית חלוקה כחוק.
6.4	חשמל
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל</p> <p>ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>

<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. 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> <p>4. 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</p>	
<p align="center">תקשורת</p>	<p align="center">6.6</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 הועדה המקומית</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזורית .</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות אם ידרש .</p>	
<p align="center">מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים :</p> <p>א. המבנה לא חודר לדרכים ושטחים ציבוריים .</p> <p>ב. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד קווי בניין והקלות שהועדה המקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש .</p> <p>ג. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו .</p> <p>כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים יעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות .</p>	

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

6.11 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 101,102,200,201,400,500,600, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p>	

6.12 הריסות ופינויים	
<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או תפירה ראשון במגרש הרלוונטי</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינו מיד מיד לאחר אישורה

8. חתימות

תאריך:	סוג: ועדה מקומית	שם:	מגיש התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד: מבוא העמקים 0	
תאריך:	סוג: ועדה מקומית	שם:	יזם
חתימה:		שם ומספר תאגיד: מבוא העמקים 0	
תאריך:	סוג: בבעלות רשות מקומית	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:		שם ומספר תאגיד: מ.מ.יפיע 500204995	
תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: מוחמד חסן	עורך התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד: חסן מוחמד	