

2000357023-1

תכנית מס': 257-0316430 - שם התכנית: שינוי בהוראות וזכויות בניה - יפיע

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון מחוז צפון  
 תכנית מס' 257-0316430  
 18-01-2017  
 שינוי בהוראות וזכויות בניה - יפיע  
 תוכנית מס'  
 מח' תשריט גרסח  
 מס' תקנון זרעח

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

257 - 031 643

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורטמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

מינהל ההכנות - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' _____
257 - 031 643
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16/11/16 לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא שינוי בהוראות זכויות בניה לצורך מתן לגיטימציה לבניין קיים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות זכויות בניה - יפיע
		מספר התכנית	257-0316430
1.2	שטח התכנית		1.049 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		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

225425 קואורדינטה X

731925 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת בחלקה הדרומי של יפיע כביש מס' 75 בכניסה ליד תחנת דלק סוגול בכיכר מכיוון הכביש לכיוון חיפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יפיע - חלק מתחום הרשות:

נפה יורעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה יפיע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16876	מוסדר	חלק		12

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10341 /ג	17

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
20/12/2005	934	5471	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10341 ממשיכות לחול.	שינוי	10341 ג/

### 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איהאב זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איהאב זועבי		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11/07/2016	איהאב זועבי	11/07/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה 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	ח'אלד אבו חרירה			נצרת	(1)	4	04-6551425	054-6754600	lhriri@gmail.com

### הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת ביר אל אמיר רח' 1030 ת.ד. 9458.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ח'אלד אבו חרירה			נצרת	(1)	4	04-6551425	054-6754600	lhriri@gmail.com

(1) כתובת: נצרת ביר אל אמיר רח' 1030 ת.ד. 9458.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ח'אלד אבו חרירה			נצרת	(1)	4	04-6551425	054-6754600	lhriri@gmail.com

(1) כתובת: נצרת ביר אל אמיר רח' 1030 ת.ד. 9458.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהאב זועבי		איהאב זועבי	נצרת	נצרת		04-6568886		ehab_zoabi@bezeqint.net

## 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

הגדלת זכויות בנייה והוספת גובה למבנה מגורים קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בניה
2. הגדלת תכסית קרקע
3. שינוי קווי בניין
4. הוספת גובה ביחס למצב המאושר.
5. הוספת קומה אחת.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.049	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	12	-2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,211.05	+622.58
			1,833.63

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 ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	196.53	18.73
מגורים ב'	852.85	81.27
סה"כ	1,049.38	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	196.53	18.73
מגורים ג'	852.85	81.27
סה"כ	1,049.38	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתוכנית ג/10341.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	זכויות בניה מאושרות בהתאם לטבלת הזכויות והוראות הבנייה
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי תוכנית מאושרת מס' ג/10341.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	הוראות פיתוח אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

מגורים ג' מגורים ג'	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	הכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צמימות יח"ד ליום	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות							צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	
1			גודל מגרש כלי (1) 500	45%	215%	350	60	10	12	(2) 27	1	(4)	(4)	
				90%	0%						(3) 6	(4)	(4)	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4)	1		
			מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתוחסס למיך מינימום.
- (2) גובה הבניין ימדד מקומת החניה שהיא הכניסה הראשית.
- (3) תותר תוספת של 3 מטר ליציאת גג ומעלית.
- (4) כפי שמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 חניה</b>	<b>6.1</b>
החניה תהיה בתחום המגרש . תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה לפי תקנות החנייה התקפות בעת הוצאת ההיתר.	
<b>6.2 הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.2</b>
כל השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188-190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.	
<b>6.3 חשמל</b>	<b>6.3</b>
<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה .</p> <p>3.0 מטר ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</p> <p>2.0 מטר בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים</p> <p>5.0 מטר בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>20.00 מטר מציר הקו בקו מתח עליון עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מטר )</p> <p>35.00 מטר מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 מטר )</p> <p>1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת</p> <p>3.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .</p>	
<b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.4</b>
<p>א. אספקת מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום באישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית .</p> <p>ב. ניקוז : תנאי לקבלת היתר, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .</p> <p>ד. אשפה : סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית .</p>	

<b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.4</b>
לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית זו אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
<b>6.5 פיקוד העורף</b>	<b>6.5</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
<b>6.6 שרותי כבאות</b>	<b>6.6</b>
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
היטל השבחה יגבה כחוק בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
התנייה	תאור שלב	מספר שלב
לי"ר	לי"ר	1

## 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש תכנית זו הינו מיידית עם אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ח'אלד אבו חרירה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
יום	שם: ח'אלד אבו חרירה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ח'אלד אבו חרירה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:
עורך התכנית	שם: איהאב זועבי שם ומספר תאגיד: איהאב זועבי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 15.11
			חתימה:

איהאב זועבי  
מנהל תכנון  
מודד מוסמך - נ.ר. 755  
מהנדס אזרחי - מ.ר. 61951