

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מעלה הגליל
03-01-2017
החלפת שטחים בין מגורים ושפ"פ במושב עין יעקב

תכנית מס' 255-0400457

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

הודעה על אישור תוכנית מס' _____
פורסמה בעיתון 'הארץ' ה' 9.05.17
ובעיתון 'הארץ' ה' 13.01.17 ביום
ובעיתון מקומי 'תל אביב' ה' 13.01.17 ביום

ועדה מקומית מעלה הגליל
אישור תכנית מס' _____
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8/2016 ביום 11.1.16
יו"ר הועדה

255-0400457 הודעה על אישור תוכנית מס'
7423 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
2405 מיום 15.01.17 עמ



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית נמצא ביעוד "אזור מגורים א"י עפ"י תכנית ג/14561, המאושרת מיום 23/6/2008 י.פ. 5823. בגוש 18418 ח. חלקה 15 במושב עין יעקב (מגרש מס' 93). בנוסף חלה בשטח תכנית הרפורמה ג/19734 המאושרת מיום 20/8/2015 י.פ. 7099.

התכנית מציעה החלפת שטחים בין מגורים ושפ"פ בהתאם למצב הקיים בשטח.

מטרת התוכנית :

הסדרת בניה קיימת שנבנתה בסטייה מהיתר בניה שהופק ע"י הועדה, וכן הסדרת הבניה הקיימת בהתאם לשימושים המותרים בכפוף לתכנית המאושרת (תכנון עתידי של מיקום יחידות האירוח ומתן לגיטימציה ליחידות קיימת בת 2 קומות).



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

החלפת שטחים בין מגורים ושפ"פ במושב עין יעקב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

255-0400457

מספר התכנית

1.283 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

221861 קואורדינאטה X

768426 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 93 במושב עין יעקב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: עין יעקב

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עין יעקב			

שכונה מגרש 93 במושב עין יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18418	מוסדר	חלק		15

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
14561/ג	93

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
14561 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14561 ממשיכות לחול.	5823	3546	23/06/2008
19734 ג/	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19734. הוראות תכנית ג/ 19734 תחולנה על תכנית זו.	7099	8250	20/08/2015



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יוסף צרפתי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף צרפתי		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	מחייב		2	14/04/2016	רביע רבאח	14/04/2016	חלוקה- הוראות	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1:250	1	22/07/2016	רביע רבאח	22/07/2016	תשריט חלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	22/07/2016	יוסף צרפתי	22/07/2016	תשריט נספח מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	פרונסין פנחס			עין יעקב	רחוב עין יעקב)		04-9972912	04-6937525	
	פרטי			אגודה שיתופית מושב עין יעקב	עין יעקב		(1)	04-9979073	04-9974993	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ גליל מערבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרונסין פנחס			עין יעקב	רחוב עין יעקב)		04-9972912	04-6937525	

(1) כתובת: ד.נ גליל מערבי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	רחמון	2	04-6558221	04-6560521	
חוכר	פרונסין פנחס			עין יעקב	רחוב עין יעקב)		04-9972912	04-6937525	

(1) כתובת: ד.נ גליל מערבי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי תכנון ניהול ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013.net.il
מודד מוסמך	מודד	רביע רבאח	1153		כסרא- סמיע	(1)		04-9971971	04-9971971	Rabee3rabah@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 25.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מונח	הגדרת מונח
בריכת שחיה	בהתאם לקובץ התקנות 6701 מיום 7/8/2008 תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי (צימרים) בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכוניהם מעת לעת.

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 בניה קיימת שנבנתה בסטייה מהיתר בניה שהופק ע"י הועדה, וכן הסדרת הבניה הקיימת בהתאם לשימושים המותרים בכפוף לתכנית המאושרת (תכנון עתידי של מיקום יחידות האירוח ומתן לגיטימציה ליחיד קיימת בת 2 קומות).



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 0 החלפת שטחים בין מגורים לשפ"פ באמצעות איחוד וחלוקה מחדש עפ"י סעיף 62א (א) 1.
- 0 שינוי קווי בנין לפי המצב הקיים בשטח עפ"י סעיף 62א (א) 4 באזור הבנוי בלבד (קו בנין קדמי).
- 0 הגדלת תכסית הקרקע מ-175 מ"ר ל-40% (389 מ"ר), והתרת שימוש לבריכת שחיה מקורה פרטית ובריכות זרמי אויר ומים פרטיות עפ"י סעיף 62א (א) 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.283

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
2 יח"א מאושרות עפ"י תכנית ג/14561 המאושרת.	2			2	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
80 מ"ר מאושר עפ"י תכנית ג/ 14561 המאושרת. מונה ונכון זמין הדפסה 5	80			80	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
1 יח"ד מאושרת עפ"י תכנית ג/ 14561 המאושרת.	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
341 מ"ר (35%) שטח עיקרי מאושר עפ"י תכנית ג/14561 המאושרת.	341			341	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	20
מגורים א'	93
שטח פרטי פתוח	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' עפ"י ג/14561	974	75.92
דרך קיימת/מאושרת	198	15.43
שפ"פ עפ"י ג/14561	111	8.65
סה"כ	1,283	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	198.05	15.43
מגורים א'	974.22	75.90
שטח פרטי פתוח	111.27	8.67
סה"כ	1,283.53	100

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. כל השימושים שהותרו ליעוד "אזור מגורים א" עפ"י תכנית ג/14561 המאושרת, בנוסף המפורט בתכנית זו.</p> <p>ב. יותרו בריכות זרמי אויר ומים פרטיות, בריכת שחיה מקורה פרטית ומבנה עזר לבריכה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>כל ההוראות שנקבעו ליעוד "אזור מגורים א" עפ"י תכנית ג/14561 המאושרת בנוסף המפורט בתכנית זו.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> o בניית בריכת השחיה וסביבתה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ח 2008- [בריכת שחיה פרטית]. o הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד. o המרחק המינימלי מהמבנים יהיה 3 מטר. o שטח מבנה העזר לבריכה, אשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, יהיה עד 6 מ"ר וגובה מזקף ראש בו לא יעלה על 2.2 מטר. במבנה יאוחסנו החומרים הכימיקלים המסוכנים שטח מבנה העזר לבריכה יחושב כחלק מזכויות הבניה. o תנאי למתן היתר בניה לבריכות שחיה שיוקמו בתחום המגרש יהיה בכפוף לתקנות רישוי עסקים- תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, תשנ"ד 1994, תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח- 2008. o תנאי למתן היתר בניה לבריכות זרמים שיוקמו בתחום המגרש יהיה בכפוף להנחיות משרד הבריאות- "תנאי תברואה נאותים לבריכות זרמים (בריכות זרמי אויר ומים)", ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח- 2008.
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה במגרש, תוספת ומתן לגיטימציה, הינו הגשת נספח בינוי הכולל: חישוב שטח הבניה הקיימת בהתאם לשימושים הקיימים וכן מיקום של יח"א בהתאם לשימושים המותרים בתכנית התקפה ג/14561.</p> <p>סימון מערכת תשתיות מים וביוב.</p> <p>סימון מפלסים והפרשי גבהים.</p> <p>סימון דרך גישה ומקומות חניה למגרש, וכן לית"א ולית"ד הקיימת בנפרד לכל שימוש קיים ומוצע.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>כל השימושים שהותרו ליעוד "שפ"פ" עפ"י תכנית ג/14561 המאושרת.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

שטח פרטי פתוח	4.2
כל ההוראות שנקבעו ליעוד "שפ"פ" עפ"י תכנית ג/14561 המאושרת.	
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
כל השימושים שהותרו ליעוד "דרך" עפ"י תכנית ג/14561 המאושרת.	
הוראות	4.3.2
הוראות בינוי	א
כל ההוראות שנקבעו ליעוד "דרך" עפ"י תכנית ג/14561 המאושרת.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

|

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד				
							שטחי בניה	מעל הקניסה הקובעת								
								עיקרי					שרות			
אחורי	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	מפלס הקניסה	2	8.5 (3)	1.02	1	(2)	(1)	391	50	341	974	93	מגורים א'	מגורים א'
				3	8.5 (3)		2	(2)	80		80	974	93	מגורים א'	מגורים א' אירוח כפרי	
אחורי	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	מפלס הקניסה	2	8.5 (3)	1.02	1	(2)	(1)	391	50	341	974	93	מגורים א'	מגורים א'
אחורי	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	מפלס הקניסה	2	8.5 (3)	1.02	1	(2)	(1)	391	50	341	974	93	מגורים א'	מגורים א'
(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	10		שטח פרטי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הערה ברמת הטבלה:

- * ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממפלס הקניסה אל מתחת למפלס הקניסה בלבד ובתנאי שחסי"כ נשמר.
- * תותר הקמתה של חניה מקורה בקו בנין קדמי 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) אחוזי הבניה הכוללים למגורים + אירוח כפרי 48.36%.

(2) תכסית הקרקע למגורים + אירוח כפרי 40%..

(3) גובה המבנים ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

(4) בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני שירות בקו בנין צדדי 0, בתנאי שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.

(5) כמסומן בתשריט.

(6) מספר יח"א.

(7) בהתאם לתכנית המאושרת ג/14561.

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

כל הוראות התכניות המאושרות אשר לא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ליך	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

8. חתימות

	שם: פרונסין פנחס	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:
	שם: פרונסין פנחס	סוג: תוכר	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:
	שם: פרונסין פנחס	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:
	שם: פרונסין פנחס	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:
	שם: פרונסין פנחס	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:
	שם: פרונסין פנחס	סוג: תוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:
	שם: יוסף צרפתי	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

תכנון זמין
מונה הדפסה 5