

2014870

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0459297

מלכישוע 2 מגרש מספר 3

מחוז	צפון
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי עמק המעיינות
אישורים	תכנית מפורטת

אישורים

202-0459297

201703  
06/04/17  
*[Handwritten signature]*

הודעה על אישור תוכנית מס'  
 פורסמה בעיתון מאק בתאריך 20/04/17  
 ובעיתון מאק הכפר בתאריך 20/04/17  
 ובעיתון מקומי מאק-למן בתאריך 21/04/17

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 עמק המעיינות  
 הודעה על אישור תכנית מס'  
 פורסמה ביום 7559  
 מיום 02/08/17 עמוד 8213

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לאפשר הקמת יחידת שירותים ליד מבנה קיים בישוב מלכישוע. וכמו כן עורכת לגליזציה למבנה יביל קיים החורג משטח המגורים אל שצ"פ.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מלכישוע 2 מגרש מספר 3	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
202-0459297	מספר התכנית		
1.260 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4	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 עמק המעיינות

239187 קואורדינאטה X

704920 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעיינות - חלק מתחום הרשות: מלכישוע

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מלכישוע
			שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20885	מוסדר	חלק		7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
29/11/2012	1358	6506	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /3/9. הוראות תכנית תממ/2 /3/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /3/9
13/03/2003	1834	5166	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/12505 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/12505
11/04/2016	5198	7247	תכנית מוחלפת, תכנית זו 202-0459297 באה במקומה	החלפה	202-0317511

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				דביר בן עמי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דביר בן עמי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:100	1	22/09/2016	דביר בן עמי	22/09/2016	מצב מאושר	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

**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
מהנדס בניין	פרטי	ישראל פרוכטמן	26886	ל.ר.	כפר רופין	(1)		04-6065616	04-6065606	kav@shan.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: בניין מטי מפעלים אזוריים עמק המעיינות.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמותות נווה מלכישוע עמותות נווה מלכישוע		עמותות נווה מלכישוע	מלכישוע	(1)		04-6488222	04-6584007	malkishua@malkishua.org.il

(1) כתובת: דאר נע גלבע.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל רשות מקרקעי ישראל	26886	רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	(1)	04-6558211	04-6558201	pniot@land.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	דביר בן עמי			דביר אדריכלות	רשפים	רשפים		04-6065357		dvirami@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 שהתקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי בקו בניין כך שיתאפשר הוספת מבנה עזר של שירותים לצידו של מבנה הקיים. ללא שינוי בזכויות הבניה, ביישוב מלכישוע וכן הצרחת שטחים בין מגורים לשצ"פ

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בניין ע"פ סעיף 62 א(א) 4  
איחוד וחלוקה בין שטחים בבעלות אחת ע"פ סעיף 62 א(א) 1  
חילופי שטחים בין "מגורים" ל"שצ"פ"



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1.26					
	2	2		2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	275	275		275	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

תאי שטח	יעוד	סימון בתשריט
820	דרך מאושרת	קו בנין עילי
60	מגורים ב'	קו בנין עילי
671, 670	שטח ציבורי פתוח	קו בנין עילי
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
820	דרך מאושרת	קו בנין עילי
60	מגורים ב'	קו בנין עילי
671	שטח ציבורי פתוח	קו בנין עילי

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	385.82	30.62
מגורים ב'	703.93	55.86
שטח ציבורי פתוח	170.37	13.52
<b>סה"כ</b>	<b>1,260.12</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	385.82	30.62
מגורים ב'	703.95	55.86
שטח ציבורי פתוח	170.37	13.52
<b>סה"כ</b>	<b>1,260.14</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>יותר להקים בתי מגורים משפחתיים. בכל מגרש יוקם בית דו משפחתי. בבתי המגורים יותר שימוש משני למטרות פעילות מקצועית (בעלי מקצועות חופשיים) לדיירי הבית בלבד, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ויהיה על חשבון אחוזי הבנייה המותרים. תנאי לאישור העיסוק ? אישור רישוי עסקים.</p> <p>4.2.1 הוראות</p> <p>היקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים כמו: רעש וזיהום, הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא יגרם עומס חניה. החניה למקבלי השרות תהיה בתוך המגרש. בשום מקרה לא יותר שילוט מסחרי או כל גורם אחר למטרות פרסומת.</p> <p>מחסן: יותר להקים מחסן ביתי בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר על חשבון האחוזים לשטחי שירות. חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. בובה מחסן בגג שטוח לא יעלה על 2.2 מ' ובגג משופע על 3 מטר. פרטי וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. ניקוז שטח המחסן יהיה בתחום המגרש ולא למגרש שכן. המחסן הביתי יהיה בצמוד לבית המגורים או שיהיה מבנה בפני עצמו במגרש המגורים. קו הבניין הצידי של המחסן ? אפס בהסכמת שכן. המחסן ישמש לאחסון ציוד גינה ובית בלבד ולא ישמש לבית מלאכה, שירותים, מקלחת ו/או כל שמוש אחר.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	הוראות התכנית המאושרת ג/ 12505 ימשיכו לחול, מלבד מה ששונה מכח תכנית זו."
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בנייה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, ביוב, תקשורת) - הכל לשביעות רצון מהנדב הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה עמק המעינות.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	הוראות התכנית המאושרת ג/ 12505 ימשיכו לחול, מלבד מה ששונה מכח תכנית זו."
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השטח המיועד לדרכים וחניות כמשמעותו בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות, תכנית זו אינה משנה דבר מהגדרות הדרך בתכנית ג/12505</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>

**דרך מאושרת**

**4.3**

הוראות התכנית המאושרת ג/ 12505 ימשיכו לחול, מלבד מה ששונה מכח תכנית זו".

**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	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת (1) 2	שדות	עיקרי	שדות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי	מגורים בי
(1)	3	5	(1) 3	35	70.3	246.4	600	703.93	60		

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:

ראה בתכנית מצב מוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ראה בתכנית מצב מוצע.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות**

כל ההוראות הנוספות תהיינה ע"פ הקבוע בתכנית ג/12505

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו הינה חלק קטן מתכנית גדולה ג/12505 וכפופה לשלביות בה".	על פי הכתוב בתקנון של תכנית ג/12505

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה



שם הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית	מס': 03/12
תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים	תחום משני: תנאי סף
עדכון: 08.12.13	

**נספח 1ה: הצהרת המודד<sup>1</sup>**

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתכנית. סעיף זה יופיע גם ע"ג התשריט.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה, ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/ המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מלכישוע 2 מגרש מספר 3  
 מספר התכנית: 202-0459297

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

**1. המדידה המקורית**

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 22.1.15 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

מתניה חן ציון 697 מספר רישיון  
 שם המודד  
 תאריך 11.7.13 תאריך  
 חתימה 697

**2. עדכניות המדידה**

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/ עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד \_\_\_\_\_  
 מספר רישיון \_\_\_\_\_  
 חתימה \_\_\_\_\_  
 תאריך \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> לנוסח תצהיר העדכני ראה במהדורה העדכנית של נוהל מבא"ת, באתר מינהל התכנון שבאתר משרד הפנים בכתובת <http://www.moin.gov.il>






--	--

**נספח גא: תצהיר מגיש התכנית בדבר הגשת השקל לועדה המקומית**

אני החתום מטה, בן עמי דביר (שם), מספר זהות 0693927-6, מצהיר בזאת כי הגשתי העתק מהתכנית שמספרה 202-0459297 לפי נרסת הוראות מס' 7 ונרסת תשריט מס' 4 לועדה המקומית, עמק המעינות

תאריך 11 7 17 שם עורך התכנית בן עמי דביר

חתימה 

דביר אדריכלות  
עמי דביר  
רישיון 17616