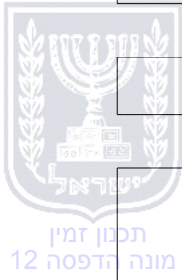


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0258285

שינוי בהוראות וזכויות בניה



מחוז	צפון
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי
	מבוא העמקים
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בחלק המזרחי לכפר יפיע ליד כביש 75, מטרת התכנית הסדרת חריגות בניה בקווי בניין ותוספת אחוז בניה למתן לגיטימציה לבניה בקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי בהוראות וזכויות בניה

ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0258285

0.695 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מבוא העמקים

קואורדינאטה X 226370

קואורדינאטה Y 732630

התכנית נמצאת במרכז הכפר על יד הכביש הראשי.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

יפיע - חלק מתחום הרשות: יפיע

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרחית כפר יפיע

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16878	מוסדר	חלק		46, 51, 79-80
16879	מוסדר	חלק	62, 91	65, 68

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
07/01/2003	1078	5145	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר הוראות 4/מע/מק/9607/9 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	4/ מע/ מק/ 9607 /9



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד עואד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד עואד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חלוקה-חתום להפקדה	25/08/2016	אחמד עואד	01/08/2016	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	מצב מאושר-חתום להפקדה	01/08/2016	אחמד עואד	01/08/2016	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 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מבוא עמקים	נצרת עילית	(1)		04-6468585	04-6551346	yousef@ma vo.co.il
	פרטי	שפיקה שחאדה			יפיע	(2)		04-6471019	04-6471019	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הציפורן 5 נצרת עלית 1700000.

(2) כתובת: שכונה מזרחית בכפר יפיע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שפיקה שחאדה			יפיע	(1)		04-6471019	04-6471019	

(1) כתובת: שכונה מזרחית בכפר יפיע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שפיקה שחאדה			יפיע	(1)		04-6471019	04-6471019	

(1) כתובת: שכונה מזרחית בכפר יפיע.

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	04-6564730	awad_arch@ walla.co.il

(1) כתובת: אחמד עואד ת"ד 407 (המעייין) נצרת מיקוד 16000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

שינוי בהוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת קווי הבניה לפי קו אדום מקווקו בתשריט.
2. הגדלת אחוזי בניה לפי בניה קיימת.
3. הגדלת גובה בניין.
4. הוספת יחידת דיור.
5. הגדלת מספר קומות.
6. הגדלת תכסית קרקע.
7. שינוי יעוד דרך משולבת לשביל.
8. איחוד וחלוקה להסדרת גלישת מבנה למגרש השכן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

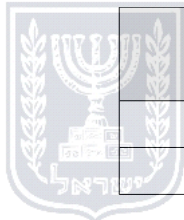


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.695

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

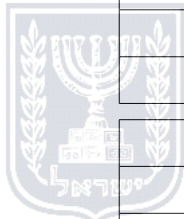
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+1	7	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,003.5		+247.5	756	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
מגורים ב'	103 - 101
מגורים ג'	100
שביל	200

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שביל	200
קו בנין עילי	מגורים ג'	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	170	24.46
מגורים א	525	75.54
סה"כ	695	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	136.41	19.61
מגורים ג'	435.96	62.67
שביל	123.3	17.72
סה"כ	695.67	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>מותר להקים :</p> <p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. מועדונים חברתיים ביזמת המועצה המקומית בלבד, גני ילדים, פעוטונים, תחנה לטיפול באם ובילד, חניה פרטית, חניה לרכב חקלאי, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים :</p> <p>1. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים. (מותר להקים חנות נפרדת בתנאי ששטח החנות לא יעלה על 1/3 מהשטח המותר באותו מגרש).</p> <p>2. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.</p> <p>3. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסמלי של 4 מ'.</p> <p>4. עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	<p>מותר להקים :</p> <p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. מועדונים חברתיים ביזמת המועצה המקומית בלבד, גני ילדים, פעוטונים, תחנה לטיפול באם ובילד, חניה פרטית, חניה לרכב חקלאי, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים :</p> <p>1. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים. (מותר להקים חנות נפרדת בתנאי ששטח החנות לא יעלה על 1/3 מהשטח המותר באותו מגרש).</p> <p>2. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.</p> <p>3. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסמלי של 4 מ'.</p> <p>4. עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	<p>ישמש למעבר הולכי רגל ולמעבר תשתיות. על אף האמור לעיל, תותר הגישה המוטורית הקיימת לתא שטח מס' 103 עפ"י התכנון המאושר בתוכנית מס' 4/מע/מק/9607/9.</p>
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	<p>אסורה כל בניה בתחום השביל</p>

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	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה											
(1)	(1)	(1)	(1)	4	14.5	(1)	42	168%			24%	144%	400	102 - 101	מגורים ב'	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	4	14.5	3	97	168%			24%	144%	118	103	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	5	16	5	45	236%			50%	186%	435	100	מגורים ג'	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 מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

מאחר ושטח של תאי שטח 102 - 101 הינו 17 מ"ר והצפיפות המאושרת בתוכנית ג/9607 הינה 10 יח"ד, - הרי שבחישוב לא מתקבלות יח"ד בכלל (0.17 יח"ד). יצוין כי בתאי שטח אלה התוכנית אינה משנה את הצפיפות המאושרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כמו מגורים א' בתכנית ג/9607 המאושרת.
- (2) כמו מגורים א' בתכנית 4/מע/מע/9607/9 המאושרת.
- (3) לפי קו אדום מקווקו בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

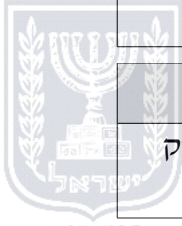
6. הוראות נוספות

6.1	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.
6.2	עתיקות	בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
6.3	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.
6.4	חלוקה ו/ או רישום	תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 100, 103 הינו רישום החלוקה המופיעה בנספח החלוקה שלפי תוכנית זו. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 101-102 הינו עריכת חלוקה כדין ורישומה.
6.5	חשמל	איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל : לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי 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 : ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ' בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך . אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל . המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .
6.6	ביוב	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>ניקוז</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.8</p>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.9</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 הוועדה המקומית .</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזורית .</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.11</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 והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה . ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים .</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות אם ידרש .</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו העתקת קו החשמל הקיים עד כדי עמידה במרחקי הבטיחות המצוינים בסעיף 6.5 בהוראות התכנית.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.14</p>
<p>הועדה המקומית רשאית לאשר את המבנים הקיימים המופיעים בתשריט ואת התוספת שמעליהם וזאת בתנאים הבאים : a. המבנה לא חודר לדרכים ושטחים ציבוריים . b. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתוכנית (מלבד הקלות שועדה מקומית מוסמכת לתת לפי חוק) ובכל דין אחר הנדרש . c. ועדה מקומית לפי שיקול דעתה תוכל לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקוי הבנין להשמיע את התנגדותו . כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקוי הבנין הרשומים בטבלת הזכויות .</p>	



6.15 היטל השבחה	6.15
<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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.16 הפקעות לצרכי ציבור	6.16
<p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</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 מייד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12