

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0535765

שינוי הוראות בינוי אשר נקבעו בתכניות מאושרות ג/20353 וג/10341, יפיע



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	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

במסמכי תכנית מאושרת ג/10341 נכלל נספח בינוי אשר הציג חתכי מבנים וקבע גבהים למפלסי כניסה למבנים. בהוראות התכנית נקבע כי נספח הבינוי מנחה למעט בנושא מפלסי הכניסות למבנים, אשר לגביהם הינו מחייב. בפועל- כאשר נעשה תכנון לביצוע הדרכים והוגשו בקשות להיתרי בנייה, הסתבר כי מפלסי הכניסה למבנה שנקבעו אינם מתאימים לטופוגרפיה ולתכנון מערכת הדרכים בשכונה. תכנית זו משנה את מפלסי הכניסה שנקבעו וקובעת כי מפלסי הכניסה יהיו בהתאם למפלס הסופי של הדרך המתוכננת או הסלולה ובתיאום עם המועצה המקומית יפיע. כמו כן, קביעת מיקום בקומות המבנה של השימושים השונים מלבד מגורים נקבע באופן שאינו מתאים לטופוגרפיה בשטח ופוגע בתכנון מיטבי של המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בינוי אשר נקבעו בתכניות מאושרות ג/
20353 וג/10341, יפיע

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

257-0535765 מספר התכנית

56.692 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5

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
קואורדינאטה X	225400
קואורדינאטה Y	731900

1.5.2 תיאור מקום

שכונת פנורמה הגובלת מצפון לדרך מס' 75 בכניסה המערבית ליפיע

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 פנורמה

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 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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10341	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10341 ממשיכות לחול.	5471	934	20/12/2005
ג/ 20353	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20353 ממשיכות לחול.	6621	5968	02/07/2013
257-0316430	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0316430 ממשיכות לחול.	7435	2786	31/01/2017



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף חביב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף חביב		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20/11/2017	יוסף חביב	25/05/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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 העמקים	נצרת עילית	ציפורן	5	04-6468585	04-6551346	yousef@ma vo.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית יפיע	יפיע	יפיע (1)	1	04-6557555	04-6559384	farach@yaffa.org.il

(1) כתובת: שכונת אל חבייל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית יפיע	יפיע	יפיע (1)	1	04-6557555	04-6559384	farach@yaffa.org.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף בבעלות בעלים פרטיים

(1) כתובת: שכונת אל חבייל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף חביב		ועדה מקומית מבוא העמקים	נצרת עילית	ציפורן	5	04-6453889		yousef@mav o.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 הוראות בינוי שנקבעו בתכנית מאושרת מס' ג/10341

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה בהתייחס לגובה בתכנון המפורט לביצוע או לדרך הסלולה בפועל מתן גמישות לקביעת מיקום במבנה של השימושים המאושרים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

56.692

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	10 - 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	1,800	3.18
בנייני ציבור	4,249	7.50
דרך גישה	1,816	3.20
דרך להולכי רגל	195	0.34
דרך מאושרת	3,282	5.79
דרך מוצעת/הרחבת דרך	8,311	14.66
מגורים א	7,330	12.93
מגורים ב	19,942	35.18
מגורים ומסחר	3,552	6.27
שטח ציבורי פתוח	3,522	6.21
תחנת תידלוק ושרותי דרך	2,693	4.75
סה"כ	56,692	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	57,049.85	100
סה"כ	57,049.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	התכנית אינה משנה שימושים. השימושים הינם על פי השימושים המאושרים בתכנית ג/10341 על פי המפורט לגבי כל יעוד ויעוד, ועל פי תכנית ג/20353.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תכנית זו משנה את הוראות הבינוי בנושא מפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין בכל תחום התכנית, ובמיקום התכליות המותרות בקומות המבנה ביעוד מגורים א. הכניסה הקובעת לבניין תיקבע בהתאם למפלס הדרך המתוכננת/סלולה בפועל, ולאחר תאום עם המועצה המקומית ואישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ביעוד מגורים א- התכליות אשר אינן מגורים תותרנה בקומת מפלס הדרך או בקומות מתחת למפלס הדרך, למעט משרדים וקליניקות אשר הקמתם תותר גם בקומה מעל לקומת הכניסה. לא תותר הקמתן של התכליות המאושרות כמבנה בודד שאינו כולל מגורים. השימוש למגורים יותר בכל הקומות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>שאר ההוראות ליעודים האחרים יהיו לפי תכנית מס' ג/10341</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר) מינימום	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת						
										עיקרי	שרות					
קדמי (1)	(1)	(1)	(1)	(3)	3	10.5 (2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מגרשים 3,4,5,6	12, 10	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(1)	(1)	(1)	(1)	(4)	3	10.5 (2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מגרשים 8,9,10,11, 12,28,29	12, 10	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	כל שאר השימושים	12, 10		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)		11		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הדרך הגובלת במגרש ולטופוגרפיה. תותר העברת קומות ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית בתנאי שמספר הקומות סה"כ בהתאם לתכנית ג/10341 יישמר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי המאושר בתכנית מס' ג/10341.

(2) + 3 מ' ליציאה לגג ומעלית. סה"כ 13.5 מ' מעל הכניסה הקובעת..

(3) במגרשים 3,4,5,6 בתכנית ג/10341 יותרו 3 קומות מתחת לקומת הכניסה- סה"כ 6 קומות.

(4) במגרשים 8,9,10,11,12,28,29 על פי תכנית ג/10341 יותרו 2 קומות מתחת לקומת הכניסה- סה"כ 5 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

(5) על פי המאושר בתכנית מס' ג/10341 לגבי כל יעוד ויעוד.

(6) על פי המאושר בתכנית מס' 257-0316430.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

מפלט הכניסה הקובעת למגרשים ולמבנים בתחום התכנית ייקבע בהיתר הבנייה בהתאם למפלט הדרך על פי התכנון המפורט או הביצוע בפועל של הדרך, בכפוף לתיאום עם המועצה המקומית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית

6.2 היטל השבחה

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

6.3 הוראות בינוי

כל שאר הוראות תכניות ג/10341, ג/20353 ו-257-0316430 אשר לא שונו מכוח תכנית זו ימשיכו לחול על התכנית, ובהתאם ליעוד הרלוונטי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחיל מימוש התכנית- מיידיית עם אישורה