

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1014760

חלוקת יעודים שכונת אום אלעדאם - יפיע

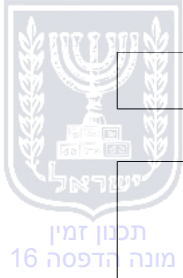
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית יזומה ע"י הועדה המקומית מבוא העמקים ומטרתה חלוקה למגרשים ללא הסכמת הבעלים בהתאם לתכנית 257-0669283, התכנית מסדירה חלוקת המגרשים מחדש והתאמתם למצב הקיים בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חלוקת יעודים שכונת אום אלעדאם - יפיע

מספר התכנית 257-1014760

1.2 שטח התכנית 7.981 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (6), א62 (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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

225737 קואורדינאטה X

731562 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מערב יפיע

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 שכונת אום אלעדאם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16873	מוסדר	חלק		8, 11-12, 15, 19, 54

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
257-0669283	11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 12, 201, 203, 24, 301 - 302, 305, 307, 5G, 5H, 5I, 502

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/06/2016		8061	7290	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20560 ממשיכות לחול.	שינוי	20560 ג/
28/07/2020		7622	9008	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0669283 ממשיכות לחול.	החלפה	257-0669283

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחי הרלוונטיים בתכנית ג/20560



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פחירי חביבאללה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פחירי חביבאללה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 35 19/02/2023	רושאן חכים	17/02/2023	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		12: 36 19/02/2023	רושאן חכים	17/02/2023	30		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		16: 33 20/02/2023	גאד גרוש	20/02/2023	1	1: 500	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		10: 43 19/05/2022	פחירי חביבאללה	19/05/2022	1	1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 (1)		ועדה מקומית לתכנון ובניה - מבוא העמקים	נוף הגליל			04-6468585	04-6551346	aliza@mav o.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כביש ראשי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ יפיע	יפיע	(1)		04-6557555	04-6559354	farah@yahoo.com

(1) כתובת: כביש ראשי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פחירי חביבאללה		פחירי חביבאללה - משרד אדריכלות	נוף הגליל	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhri@ yahoo.com
	מודד	גאד גרוש	1226	גיא-פוינט בע"מ	נצרת	(1)		04-6080603		sameer@geo point.me
	שמאי	רושאן חכים	1946	רושאן חכים - שמאות מקרקעין ונייהול נכסים	נצרת	(2)	2	054-4933630		roushan.h3@ gmail.com

(1) כתובת : מרכז העיר.

(2) כתובת : נצרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה

קביעת גודל מגרש מינימאלי

הרחבת דרך

תוספת זכויות בניה

ניוד זכויות בניה ממגרש למגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 12, 24, 5G, 5H, 5I
שטח ציבורי פתוח	320, 307, 305, 302, 301
דרך מאושרת	203, 201
דרך מוצעת	601
דרך משולבת	502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	11A, 11B, 11C, 11D, 11E
חורשה להעתקה	דרך מאושרת	201
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	601
חורשה להעתקה	מגורים ב'	11A, 11C, 24
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	307
להריסה	מגורים ב'	5G, 5H, 5I
להריסה	שטח ציבורי פתוח	320
מבנה להריסה	דרך מאושרת	201
מבנה להריסה	מגורים ב'	5G, 5I, 12
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	320

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,300	28.82
דרך משולבת	206	2.58
מגורים ב'	4,946	61.97
שצ"פ	529	6.63
סה"כ	7,981	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,294.86	28.72
דרך מוצעת	40.92	0.51
דרך משולבת	219.36	2.75
מגורים ב'	4,957.83	62.04
שטח ציבורי פתוח	477.87	5.98
סה"כ	7,990.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	באזור זה יותרו שימושים כמו, בתי מגורים, מועדונים חברתיים ביזמות המועצה המקומית בלבד, גני ילדים ופעוטונים, תחנה לטיפול באם ובילד, חניה פרטית וחניה לרכב חקלאי, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון, קיוסקים, מספרות ומכוני יופי
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	<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 לכלל 30 מ' יח' עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.</p> <p>3. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע/ מפלס הדרך בלבד ובגובה מקסימלי של 4 מ'.</p> <p>4. עסקים יותרו בקומת קרקע/ מפלס הדרך בלבד למעט משרדים שהקמתן תותר גם בקומה א'.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לגינון ונטיעות ולמעבר להולכי רגל ותשתיות.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמשנה למעבר כלי רכב ו הולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תשמשנה למעבר כלי רכב ו הולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	תשמשנה למעבר כלי רכב ו הולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.5.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (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	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
											שרות					עיקרי
3	3	3	3	4	(2) 13	10	4	42	188	22%	166%	(1) 436	11A	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	4	(2) 13	10	4	42	188	22%	166%	(1) 436	11B	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	4	(2) 13	10	6	42	188	22%	166%	(1) 616	11C	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	4	(2) 13	10	4	42	188	22%	166%	(1) 436	11D	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	4	(2) 13	10	4	42	188	22%	166%	(1) 435	11E	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	4	(2) 13	10	8	42	170	20%	150%	(1) 809	12	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	4	(2) 13	10	5	42	172	22%	150%	(1) 532	24	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	4	(2) 13	10	6	42	180	20%	160%	(1) 595	5G	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	2	2	2	4	(2) 13	10	2	50	179	20%	159%	(1) 220	5H	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	3	4	(2) 13	10	4	42	180	20%	160%	(1) 431	5I	מגורים ב'	מגורים ב'	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א- תותר העברת אחוזי בניה ממפלס מעל הכניסה אל מפלס מתחת לכניסה באישור הועדה המקומית
- ב- במגרשים מס' 12,24 ניתן להוסיף 1 יח"ד של 80 מ"ר עיקרי ללא תוספת זכויות בניה .
- ג- במגרשים מס' 5G-5I ניתן להוסיף 3 יח"ד של 80 מ"ר עיקרי ללא תוספת זכויות בניה .
- ד- במגרשים מס' 11A-11E ניתן להוסיף 5 יח"ד של 80 מ"ר עיקרי ללא תוספת זכויות בניה .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש מינימלי הוא 400 מ"ר או על פי המופיע בטבלת האיזון - הקטן מבניהם.
- (2) יותר גובה מבנה עד 15.5 מ' בשטח חלקי של גג המבנה המיועד לחדר מדרגות ולחדר מעלית לעליה לגג..

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
6.2	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.
6.3	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>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 :</p> <p>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 מציור הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציור הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר</p> <p>אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן 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>
6.4	ניקוז
	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.5	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.
6.6	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית .

6.7	איחוד וחלוקה
	<p>חלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לתשריט חלוקה וטבלאות איזון המצורפים הינם חלק בלתי נפרד מתכנית זאת</p> <p>אישור תכנית זו מהווה אישור לחלוקה המוצעת בה . תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלה 5 ..</p>

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט של התכנית בסימון של " חורשה להעתקה"</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן אוחלקן):</p> <p>א.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "קבוצת עצים להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p>

6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .

6.10	פיתוח תשתית
	<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 .</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, כולל תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית .</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה .</p> <p>ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים .</p>

6.11	שרותי כבאות
	תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות , על פי דרישות מהנדס הוועדה המקומית.

6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אשור תצ"ר על ידי הוועדה המקומית	
2	ביצוע הפקעות על פי סעיפים 5,7 ו-19	
3	אשור תכניות עבודה לתשתיות ע"י הגורמים המוסמכים, מו"מ יפיע והוועדה המקומית,	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	(תכנית בינוי ותשתיות)	
4	היתר לפי החלוקה המאושרת	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות עבודה שאושרו,
5	טופס 4	- פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש ביצוע תשתיות מים חשמל ביוב וניקוז כולל פיתרון קצה פיתוח מבנה כביש מלא ואספלט בשכבה ראשונה . - בניית קירות בגבולות המגרש , - התחברות לתשתיות.



7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו תוך 3-5 שנים מיום אישורה

