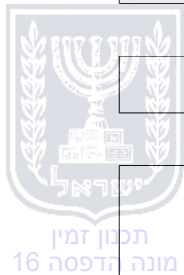


הוראות התכנית

תכנית מס' 1271956-257

שינוי בהוראות תכנית מס' ג/במ/112



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005339546/310>

דברי הסבר לתכנית

בתכנית מס' ג/במ/112 נקבעו הוראות וזכויות בנייה אשר התברר בעת הגשת בקשות להיתר בנייה כי אינם ריאליים למימוש.
נקבע גודל מגרש מינימלי אשר אינו תואם לאופי הבנייה באזור התכנית. כמו כן הבנייה המתבקשת במגרשים על פי הזכויות וההוראות הבינוי המאושרות אינה מתאימה לגיאומטריה הצרה של מגרשי המגורים הכלולים בתכנית, ולטופוגרפיה המשופעת בתחומה.
התכנית המוצעת קובעת הוראות בנייה אשר יאפשרו מימוש בנייה במגרשים הכלולים בה.



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
------------------------	------------------------	-----

שינוי בהוראות תכנית מס' ג/במ/112

שם התכנית

1.1

257-1271956

מספר התכנית

23.905 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

225585 קואורדינאטה X

732071 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערב יפיע בגוש 16876 חלקה 14

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יפיע - חלק מתחום הרשות: יפיע

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			יפיע

שכונה שכונת פנורמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16876	מוסדר	חלק		13-14

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

לא רלוונטי

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
14/05/2000		3446	4879	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/9607 בנושאים המפורטים בה בלבד וכל שאר הוראות ג/9607 ממשיכות לחול, מלבד השינוי ביעודי הקרקע שאושר בתכנית מס' ג/12803	שינוי	ג/ 9607
16/06/2003		2781	5194	התכנית אינה משנה את תכנית ג/12803	ללא שינוי	ג/ 12803
05/07/1992		3793	4022	הוראות תכנית זו משנות את הוראות תכנית ג/במ/112 בכל המפורט בהן. התשריט המאושר של ג/במ/112 ממשיך לחול, מלבד נושאים אלו: 1. קווי הבניין ברוזטות של דרכים מס' 1 ו-3, אשר מוצע בהם שינוי. 2. קווי הבניין בתחום התכנית יהיו על פי המפורט בטבלה 5 ולא על פי המסומן בתשריט התכנית ג/במ/112,	שינוי	ג/ במ/ 112



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

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 מבוא העמקים	נוף הגליל		5	053-7782390		yousef@ma vo.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ציפורן 5 נוף הגליל.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	יוסף חביב	36693	ועדה מקומית מבוא העמקים	נוף הגליל	ציפורן	5	04-6453889		yousef@mav o.co.il



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

שינוי בהוראות בנייה ובינוי מתכנית מאושרת מס' ג/במ/112

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בגודל מגרש מינימלי.

שינוי בהוראות בינוי.

שינוי בקווי בניין.

שינוי בגובה מבנה, בתכסית ובמספר קומות מותר בתאי שטח 401-402.



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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	402, 401, 306 - 301, 23 - 21, 205 - 201, 20, 19, 17 - 11, 101, 10

תכנון זמין
מונה הדפסה 16**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב	2,100	8.78
אזור מגורים ג (לא לפי מבא"ת)	8,180	34.19
דרך מאושרת	9,595	40.10
מסחר	400	1.67
שטח למבני ציבור	1,000	4.18
שטח ציבורי פתוח	2,650	11.08
סה"כ	23,925	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	23,905.32	100
סה"כ	23,905.32	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתכנית לא מוצע שינוי בשימושים של יעודי הקרקע המאושרים, בהתאם לתכנית ג/9607.</p> <p>1. במגרשים ביעוד מגורים: תותר הקמת מבני מגורים, מועדונים חברתיים ביוזמת המועצה המקומית בלבד, גני ילדים, פעוטונים, תחנה לטיפול באם ובילד, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים: א. 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>ב. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחנייה הנדרשת למגורים.</p> <p>ג. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת הקרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 4 מ'. ד. עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א.</p> <p>2. שצ"פ: בשטחי השצ"פים יותרו גנים ציבוריים ונטיעות, מקלטים ציבוריים, משטחים לחנייה ציבורית, טרנספורמטורים לרשת החשמל ותשתיות תת קרקעיות, שירותים ציבוריים ומגרשי משחקים וספורט.</p> <p>3. שטח למבני ציבור: תותר הקמת מבנים לצרכי ציבור כגון מוסדות חינוך תרבות ובריאות.</p> <p>4. דרכים: ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, לחניה ולמעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>5. שטח מסחרי: חנויות מכל סוג ובגובה מקסימלי של 5 מ', מועדונים פרטיים וחברתיים, בתי קולנוע, בתי קפה ומסעדות, משרדים, בתי מגורים בקומות העליונות ובתנאי שתהיה להם כניסה נפרדת. יותרו בתי עסק אשר אינם מהווים מטרדים סביבתיים כגון מטרדי רעש או ריח.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתחום הדרכים: אסורה כל בנייה פרט למתקני דרך.</p> <p>בתחום השצ"פ: לא תותר כל בנייה למעט מתקני משחק. וחדרי טרנספורמציה.</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 (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
3	0 (2)	3 (1)	3 (1)		5	15	40	160			400	101	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
3 (6)	3	3 (1)	3 (1)	4	5 (5)	(3)	50	350			400	205 - 201	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
3	3	3	3		5	(7) 17.5	70	350			500	401	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
3	2 (1)	2 (1)	2 (1)		5	(7) 17.5	70	350			300	402	מסחר	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- תותר העברת זכויות וקומות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- יותר קו בניין 0 עבור רמפת ירידה לחנייה.
- תותר הקמת גשר חנייה בקו בניין 0 קדמי ובתחום קוי הבניין הצידיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- או 0 בצד אחד ולאחר קבלת חוות דעת השכן.
- בתא שטח 101 יותר קו בניין אחורי 0 בהתאם לרוזטה בדרך מס' 65.
- בתא שטח 201 תותר צפיפות של 36 יח"ד/דונם. בתא שטח 202 תותר צפיפות של 35 יח"ד/דונם. בתא שטח 203 תותר צפיפות של 30 יח"ד/דונם. בתא שטח 204 תותר צפיפות של 28 יח"ד/דונם. בתא שטח 205 תותר צפיפות של 33 יח"ד/דונם.
- כולל מבנה יציאה לגג בגובה של עד 2.5 מ'. סה"כ הגובה המקסימלי של המבנה מרצפת הקומה התחתונה - 30 מ'.
- הקומה החמישית מעל מפלס הכניסה הקובעת הינה עבור מבנה יציאה לגג ומתקנים טכניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

(6) בתא שטח 201 יותר קו בניין קדמי 0 בהתאם לרוזטה בדרך מס' 4.

(7) ובנוסף יותרו מבנה יציאה לגג ומתקנים טכניים בגובה עד 2.5 מ'. גובה המבנה יימדד מרצפת הקומה התחתונה של המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי	
	בבקשה להיתר יש להציג את המבנה במימוש מלא של הזכויות אשר ניתנות למימוש במגרש כולל הצגת הנגישות למקומות החנייה המוצעים והעתידיים.	
6.2	חלוקה ו/ או רישום	
	תנאי למתן היתר בנייה- אישור תשריט חלוקה על ידי הוועדה המקומית בתיאום עם תאגיד המים והביוב.	
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
	<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה- הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. 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.</p>	
6.4	פיתוח תשתית	
	<p>א. בתנאים 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 קו 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 הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית (למעט חשמל) : תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב -תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
6.5	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	
	<p>א. תנאי למתן היתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 30 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 30 מ' או יותר, מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. כל חריגה נוספת מעבר לגובה של 30 מ' מעל פני הקרקע, בהתאם לתכנית מאושרת תהיה</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.5
באישור ובתיאום רשות התעופה האזרחית. כל חריגה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית- מיידית עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16