

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0686808

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים- יפיע

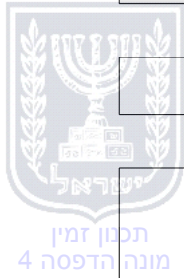
מחוז

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

תכנית שמטרתה איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים לצורך הסדרת רישום בלשכת רישום המקרקעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים-יפיע

257-0686808

מספר התכנית

7.970 דונם

1.2 שטח התכנית

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 1, 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 4

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

225715 קואורדינאטה X

731021 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מראח אלג'וזלאן- 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 מראח אלג'וזלאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16873	מוסדר	חלק	139, 141, 164	100

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 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/04/2011	3602	6222	תכנית זו משנה את תכנית ג/14494 בנושאים הכלולים בה וכל שאר הוראות תכנית ג/14494 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/14494



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				מועתז כילאני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מועתז כילאני		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 500	1	17/09/2018	מועתז כילאני	17/09/2018	תשריט חלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	7	20/06/2018	פהים מחיול	21/11/2018	טבלאות ההקצאה 20-06-2018	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	7	20/06/2018	פהים מחיול	17/09/2018	עקרונות השומה 20-06-2018	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	17/09/2018	מועתז כילאני	17/09/2018	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית יפיע	יפיע	(1)		04-6557555	04-6559384	Farah@yaffa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שארע אלמגלס יפיע.

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	(1)		04-6557555	04-6559384	Farah@yaffa.org.il

(1) כתובת: שארע אלמגלס יפיע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		פרטיים פרטיים		פרטיים	יפיע	(1)		04-6557555		
בעלים				הימנותא בע"מ	ירושלים	(2)		02-6707351	02-6707364	
בעלים				מועצה מקומית יפיע	יפיע	(3)		04-6557555	04-6559384	Farah@yaffa.org.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלים פרטיים הרשומים בחלקות הנ"ל

(1) כתובת: יפיע.

(2) כתובת: קרן קיימת לישראל 1, ירושלים, מיקוד 92428.

(3) כתובת: שארע אלמגלס יפיע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
M.Sc מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	עורך ראשי	מועתז כילאני	,112978 ,1076 3561039	מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	יפיע	ואדי אלח'ארג'י) (1	304	04-6468243	04-6468243	mouataz@net vision.net.il
M.Sc מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	מודד	מועתז כילאני	,112978 ,1076 3561039	מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	יפיע	(1)	304	04-6468243	04-6468243	mouataz@net vision.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	פהים מחיול	1653		פקיעין (בוקיעה)	(2)		04-9976862	1534-9976862	Famakhoul@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 304, רחוב ואדי אלח'ארג'י, יפיע 16955.

(2) כתובת: ת.ד. 675 פקיעין, מיקוד 24914.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 בעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

קביעת זיקת הנאה למעבר.

קביעת קווי בניין.



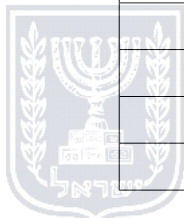
תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים ב'	112 - 100
שטח ציבורי פתוח	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	108 - 102
להריסה	מגורים ב'	109
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	112 - 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	571	7.16
מגורים ב 1 מיוחד	7,207	90.43
שטח ציבורי פתוח	192	2.41

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	7,970	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.17	572.31	דרך מאושרת
90.42	7,215.75	מגורים ב'
2.41	192	שטח ציבורי פתוח
100	7,980.05	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>בתאי שטח 100-112 יותרו השימושים הבאים :</p> <p>בנייני דירות מגורים רב משפחתיים בגובה 3 קומות+קומת גג (לא כולל קומת מרתף), בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבניה. בנוסף יותרו שימושים עסקיים כגון : משרדים, מסחר ושירותים קהילתיים כגון גני ילדים, פעוטונים, קופת חולים וטיפת חלב.</p> <p>השימושים הנוספים למגורים יותרו בתנאים הבאים :</p> <p>1- קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה בדבר השתלבות השימוש המבוקש באיזור המגורים.</p> <p>2- גודל השטחים של השימושים הנוספים לא יעלה על 20% מסך זכויות הבניה המותרות.</p> <p>3- קבלת חוות דעת משרד התחבורה בדבר נגישות תקנית והתקנת מקומות חניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>זיקת הנאה</p> <p>בתחום המגורים תאי שטח 105-108 תישמר זיקת הנאה למעבר ברוחב 6 מ' לתאי שטח מספר 102-108 בהתאם לבינוי בתא שטח זה.</p> <p>זיקת ההנאה למעבר תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ותירשם בטאבו.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>בתא שטח 300 יותרו השימושים הבאים (בהתאם לתכנית ג/14494 המאושרת) :</p> <p>האזור המסומן בתשריט כשטח ציבורי פתוח, הצבוע בצבע ירוק, מיועד לשמש כשטח ציבורי פתוח. באזור זה תיאסר כל בניה, למעט נטיעות, שבילים להולכי רגל וכיכרות, מתקני משחקים לילדים, מקלטים ציבוריים וכן מתקנים טכניים ציבוריים לתשתיות חשמל, תחנת טרנספורמציה, תשתיות ביוב, מים, תקשורת וכיו"ב.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>בתא שטח 200 יותרו השימושים הבאים (בהתאם לתכנית ג/14494 המאושרת) :</p> <p>האזור המסומן בתשריט כדרך מאושרת, בצבע חום, מיועד לשמש כדרך לשימוש הציבור וניתן יהיה לסלול בו דרכים, מדרכות, חנייה ציבורית ונטיעות. באזור זה תיאסר בניה למעט בניה הכרוכה בתשתיות תת-קרקעיות ציבוריות של חשמל, ביוב, מים, תקשורת וכיו"ב.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>אסור כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.</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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2) 4	5	(2) 3	(2) 3		(1)	14	4	50	115	15%	%	20%	80%	400	112 - 100	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	5	5	5		1	4		5	5	%	%	%	5%	190	300	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

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:

הערות ברמת הטבלה:

א. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יקבע בתכנית בינוי ופיתוח אשר תאושר ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיף 3.4 א' 2 בתכנית ג/14494.

ב. הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מהשטחים שמעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.

ג. במגרשים בהם לא ניתן לנצל את זכויות הבניה במספר הקומות בטבלה, ניתן יהיה להגדיל את תכסית קומת הגג ולהעביר זכויות בניה לקומת הגג, באישור הועדה המקומית.

ד. תכסית הקרקע הינה סך כל שטח המגרש המכוסה ע"י המבנה, למעט שטח חניה מקורה שגגה משמש כחצר או גינה. תכסית קומת הגג לא תעלה על 50% מהשטח הקומה שמתחת.

ה. גובה בניה מקסימלי במטרים מחושב מעל קומת המרתף.

ו. שארית של חצי יחידה ומעלה תקנה זכות ליחידה שלמה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3+ קומות גג חלקית+מרתף חניה.

(2) או בגבול זיקת ההנאה, הגדול מביניהם במגרשים 107,108.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	תכנית זו כוללת חלוקה למגרשים תנאי למתן היתר בניה התאמת המגרש למוצע בתכנית זו. תותר לאחר אישור תכנית זו שינוי בחלוקה בין מגרשים באמצעות תשריט או תכנית. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 2016. תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
6.4	הפקעות ו/או רישום
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ותאגיד המים. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.6	פסולת בניין
	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.
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות

6.7 פיקוד העורף	6.7
האזרחית.	

6.8 פיתוח תשתית	6.8
<p>6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>6.6.5 תנאי למתן היתר בניה? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	

6.9 שרותי כבאות	6.9
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

6.10 היטל השבחה	6.10
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא יוצאו היתרי בניה למגורים לפני תחילת ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בקטע התכנית המבוקש, לרבות- כבישים, חשמל, ניקוז וביוב.	
2	אכלוס המבנים למגורים יותנה בגמר ביצוע עבודות הפיתוח ומבני הציבור והשצ"פ, הגובלים באותו קטע התכנית שבו נמצא המגרש, בהתאם לקביעת הועדה המקומית לאחר תאום עם הרשות המקומית.	

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו- תוך 5 שנים מיום אשורה.