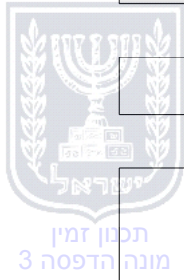


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0709436

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 מחדש ללא הסכמת בעלים לצורך הסדרת רישום מחדש בלשכת רישום המקרקעין.
שטח הקו הכחול הוא 24.897 דונם.
השטח שכלול באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים הוא 19.372 דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים-יפיע

שם התכנית

257-0709436

מספר התכנית

24.897 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 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

225673 קואורדינאטה X

731122 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מראח-אלגיוזלאן 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יפיע			

שכונה מראח-אלגיוזלאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16873	מוסדר	חלק	81, 132-133, 143, 157, 159	99, 166

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

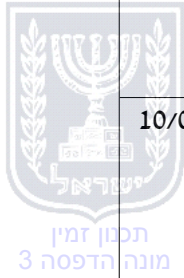
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14494 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14494
26/06/2016	8061	7290	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20560 ממשיכות לחול.	שינוי	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			מועתז כילאני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתז כילאני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 14 19/02/2019	מועתז כילאני	18/02/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט חלוקה	10: 17 19/02/2019	מועתז כילאני	18/02/2019	1	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	טבלאות איזון והקצאה גרסת 01-12-2018	08: 39 12/12/2018	פהים מחיול	01/12/2018	23	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות השומה גרסת 01-12-2018	08: 37 12/12/2018	פהים מחיול	01/12/2018	8	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	14: 16 11/12/2018	מועתז כילאני	26/11/2018	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

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				מועצה מקומית יפיע	יפיע	(1)		04-6557555	04-6559384	Farah@yaffa.org.il
בעלים		פרטיים פרטיים		פרטיים	יפיע	(1)		04-6557555		

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

(1) 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	ואדי אלח'ארג'י) (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, יפיע 16955.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 תשתיות.
- קביעת זכות מעבר לרכב.
- שינוי קו בניין.
- הרחבת דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	136 - 101
שטח ציבורי פתוח	402 - 400
דרך מאושרת	202 - 200
דרך מוצעת	304

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	123 ,121 ,119 ,117 - 107 ,105 - 102
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	202
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	133 - 118 ,113
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	דרך מוצעת	304
להריסה	מגורים ב'	135
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	202 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	304
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	136 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	402

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,805	15.28
מגורים ב'	579	2.33
מגורים ב-1 מיוחד	18,819	75.59
שטח ציבורי פתוח	1,694	6.80
סה"כ	24,897	100

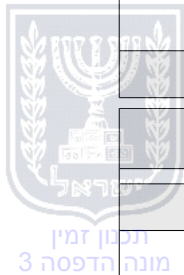
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,810.72	15.29
דרך מוצעת	26.17	0.10
מגורים ב'	19,399.35	77.82
שטח ציבורי פתוח	1,691.7	6.79
סה"כ	24,927.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>בתאי שטח 101-133,136 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> <p>בתאי שטח 134-135 השימושים יהיו:</p> <p>תותר הקמת מגורים חד משפחתיים ודו משפחתיים ובנייני עזר למגורים ולפי הנחיות תוכנית מתאר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>בתחום תא שטח 119 תישמר זיקת הנאה למעבר ברוחב 7 מ' לתאי שטח מספר 115-114, 118 בהתאם לבינוי בתא שטח זה.</p> <p>בתחום תא שטח 121 תישמר זיקת הנאה למעבר ברוחב 7 מ' לתאי שטח מספר 113-112, 120 בהתאם לבינוי בתא שטח זה.</p> <p>בתחום תא שטח 123 תישמר זיקת הנאה למעבר ברוחב 7 מ' לתאי שטח מספר 111-110, 122 בהתאם לבינוי בתא שטח זה.</p> <p>בתחום תאי שטח 124-127 תישמר זיקת הנאה למעבר ברוחב 4 מ' לתאי שטח מספר 133-128 בהתאם לבינוי בתא שטח זה.</p> <p>בתחום תאי שטח 129-133 תישמר זיקת הנאה למעבר ברוחב 4 מ' לתאי שטח מספר 128-124 בהתאם לבינוי בתא שטח זה.</p> <p>זיקת ההנאה למעבר תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ותירשם בטאבו.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת ההנאה המסומנת בתשריט הינה לצורך מעבר תשתיות בלבד.</p> <p>זיקת ההנאה תרשם בטאבו.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>בתאי שטח 400-402 יותרו השימושים הבאים :</p> <p>ישמש 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, תחנות טרנספורמציה, תשתיות ביוב, מים, תקשורת וכיו"ב.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים



4.3	דרך מאושרת
	בתאי שטח 200-202 יותרו השימושים הבאים : תשמש למעבר כלי רכב והולכי 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
	בתא שטח 304 יותרו השימושים הבאים : תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4.2	הוראות



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
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 14	4	(1) 50	115	15	20	80	400	101 - 133	מגורים ב'	מגורים ב'
(5) 3	5	(4) 3	(4) 3		(3)									136		
(8) 3	(8) 3	(8) 3	(8) 3		4	(7) 13	10	42	160		16	144	(6) 400	135 - 134	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

הערה ברמת הטבלה:

הערות ברמת הטבלה:

- מפלס הכניסה הקובעת לבנין יקבע בתכנית בניו ופיתוח אשר תאושר ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיף 3.4 א 2 בתכנית ג/14494.
- הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מהשטחים שמעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.
- במגרשים בהם לא ניתן לנצל את זכויות הבניה במספר הקומות הקבוע בטבלה, ניתן יהיה להגדיל את תכסית קומת הגג ולהעביר זכויות בניה לקומת הגג, באישור הועדה המקומית.
- שארית של חצי יחידה ומעלה תקנה זכות ליחידה שלמה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- 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% משטח הקומה שמתחת.
- גובה בניה מקסימלי במטרים מחושב מעל קומת המרתף.
- (3) +3 קומת גג חלקית + מרתף חנייה.
- (4) 3 או 0 בהסכמת השכן.
- (5) או לפי רוזיטה הגדול מביניהם.
- (6) לא ניתן היתר בניה בתא שטח מספר 135 עד להשלמתו לגודל מגרש מינימלי.
- (7) תותר תוספת של 2.5 מ' עבור חדר מעלית ועליה לגג.
- (8) קו בנין לסככות קיימות יהיה על פי המסומן בתשריט לקומת קרקע בלבד.

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. יותר לאחר אישור תכנית זו שינוי בחלוקה בין מגרשים באמצעות תשריט או תכנית. רישום החלוקה ייעשה כחוק.
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	ניקוז	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.6	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.
6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.8	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.
6.9	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 האזרחית.
6.10	פיתוח תשתית	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.



6.10	פיתוח תשתית
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.
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.
6.6.4	אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
6.6.5	תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

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

6.12	מבנים קיימים
	א. הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים: 1. המבנה אינו חודר לדרכים ושטחים ציבוריים. 2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש. 3. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו. כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות. סעיף זה לא יהיה רלוונטי במקרה שקווי הבנין תואמים למאושר בתכניות החלות על המגרש ערב אישור תכנית זו. בתאי שטח 104, 106 שבהם פורסם שינוי בקווי הבנין בתכנית מפורטת לא יידרש פרסום לפי סעיף 149 במקרה שקווי הבנין תואמים למאושר בתכניות הרלוונטיות. המבנה בתא שטח 113 עם קונזולה שחורגת לתחום הדרך תוסדר בתכנית מפורטת עתידית. חריגת פינת המבנה בתא שטח 111 תוסדר בתכנית מפורטת עתידית.

6.13	היטל השבחה
	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	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3