

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4/מע/מק/9607/59

שם תוכנית: איחוד וחלוקה בהסכמה וקביעת קווי בנין ע"פ הקיים-משפ' שאער

מחוז: הצפון  
מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים  
סוג תוכנית: מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת אשר מטרתה איחוד וחלוקה בהסכמה למגרשים 1-2/2, 1/4/2, 2/5 בחלקה 2 גוש  
16875 כפר יפיע.  
וקביעת קוי בנין בהתאם לקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	איחוד וחלוקה בהסכמה וקביעת קוי בנין ע"פ הקיים-משפ' שאער
1.1	מספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1.2	שטח התוכנית	
1.3	מהדורות	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	
	תאריך עדכון המהדורה	
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת
	סוג התוכנית	כן
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מקומית
	לפי סעיף בחוק <sup>(1)</sup>	62 א(א) סעיף קטן 4.1, 62 א (ג)
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי <sup>(2)</sup>	לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

קואורדינטה X 226375  
קואורדינטה Y 732450

1.5.2 תיאור מקום מרכז יפיע ממזרח לדרך מס' 75.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. יפיע בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16875	מוסדר	חלק מהגוש		2
16878	מוסדר	חלק מהגוש		52

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
9607/ג	שינוי		4879	14.5.2000

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית-מבוא העמקים	חוסיין נסרי	09.09.2019	1		1: 250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מקומית-מבוא העמקים	חוסיין נסרי	09.09.2019		19		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית-מבוא העמקים	מועתז כילאני	09.09.2019	1		1: 250	מנחה	נספח חניה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	אניס שאער	50812254				יפיע מיקוד 16955		0546556400			16875/2

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אניס שאער	50812254				יפיע מיקוד 16955		0546556400		

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	אניס שאער	50812254			יפיע מיקוד 16955		0546556400		

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	חוסייין נסרי	026249888	23060			רח' 5035/38 ת.ד. 7127 נצרת 16450	04-6562689	0505918123	0577949215	Nasre.h@gmail.com
מודד	אוסמה אליאס		691			רח' נמסאוי נצרת 16100 ת.ד. 2201	046080831	046452501	046562268	u0504650282@gmail.com
יועץ תחבורה	מועתז כילאני		1076			יפיע ת.ד. 304 מיקוד 16955		0507380785	04-6468243	mouataz@netvision.net.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי בהוראות הבניה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמה שינוי קווי בניין

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 1.960 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				ל.ר.	מ"ר	מגורים
				ל.ר.	מס' יחיד	



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	אתר עתיקות	תאי שטח	יעוד
		100/3 100/2 100/1	מגורים ב'
		52	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
72.14	1414	מגורים ב'		72.14	1414	מגורים א' *
27.86	546	דרך מאושרת		27.86	546	דרך מאושרת
100	1960			100	1960	סכ"ה

\* יעוד שלא ע"פ מבא"ת

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
.א.	ע"פ תכנית מס' ג/9607 המאושרת מגורים א'
.ב.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
.א.	ע"פ תכנית מס' ג/9607 המאושרת מגורים א'
.ב.	קוי הבנין יהיו ע"פ התשריט
.ג.	זיקת הנאה למעבר- תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, ותשתיות. לא תותר כל בניה בתחום זיקת ההנאה פרט למתקני דרך ותשתית.
.ד.	תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית- הסדרת מקומות החניה בפועל ואישור מפקח על הביצוע.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
.ג.	תשמש למעבר כלי רכב, תשתיות, גינון וחניה
.ד.	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
.ה.	אסורה כל בניה בתואי דרך, פרט למתקני דרך.
.ו.	החריגה של המבנה הקיים במגרש 100/3 בתוואי הדרך- הותרה ע"י ועדת ערר.
.ז.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידני-שמאלי	צידני-ימני	קדמי***	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
לפי התשריט**				לפי ג/ 9607 המאושרת מגורים א'												400	100/3 100/2	מגורים ב'

• בתא שטח 100/1 אשר יישמש כדרך גישה בלבד ולמעבר תשתיות, כלי רכב והולכי רגל, ולא תותר בו שום בניה, לא תחול עליו הגבלת גודל מגרש מינימלי, ושטחו יהיה קטן מהקבוע בטבלה דלעיל.

\*\* קיר בנין הנמצא בקו בנין הקטן מ-3.0 מ', יאושר ללא פתחים בלבד.

\*\*\* קו בנין קדמי במגרש 100/3 יהיה בהתאם לבניה הקיימת ע"פ החלטת ועדת ערר מס' 324/08+12/09.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חניה

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובתחום זיקת ההנאה לחניה המסומנת בתכנית. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע חניה כנדרש.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

### 6.2 הוראות בנושא חשמל

- א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון<sup>(2)</sup>.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

### 6.3 היטל השבחה

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

### 6.4 חלוקה ורישום

- א. התשריט כולל חלוקה בהסכמה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. תנאי למתן היתר בניה- התאמת המגרש למאושר בתכנית זו.
- ד. רישום החלוקה ייעשה כחוק.

### 6.5 פיקוד העורף

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

### 6.6 הוראות בנושא עתיקות

- כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3038/0 "יפיע" י"פ : 1164 עמ" 1446 מיום : 08/03/1965 הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
  2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

### 6.7 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.

### 6.5 תנאים מיוחדים

תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הסדרת פעילות המתרטה הקיימת.

## 7. ביצוע התוכנית




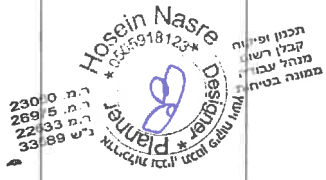
### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב ל"ר	התנייה

### 7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית, מייד עם אישור התכנית.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22/10/2020			50812254	אניס שאער	מגיש התוכנית
22/10/2020			50812254	אניס שאער	יזם בפועל (אם רלבנטי)
22/10/2020			50812254	אניס שאער	בעלי עניין בקרקע
22/10/2020					
22/10/2020			026249888	חוסין נסרי	עורך התכנית