

2000259347-1

תכנית מס' ג/ 20661

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
22-10-2014
נתקבל
נארת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20661

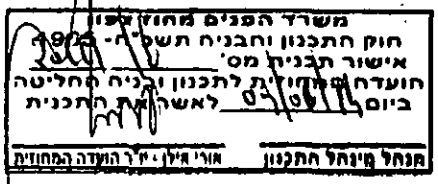
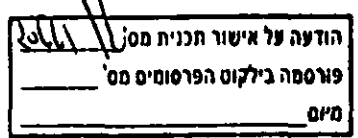
שם תכנית: יפיע גוש 16879 חלקה 60
הגדלת אחוז בניה ושינוי בהוראות בנייה

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית היא בכפר יפיע בגוש 16879 חלקה 60 גבול התכנית הוא על מגרש מאושר לפי תכנית חלוקה מאושרת מס' 4/ח/16879 / 60 .

במגרש זה קיים בנין בעל חמש קומות, קומת מרתף וארבע קומות מגורים שכוללות 5 יחידות דיור, קיים היתר בנייה לשלושת הקומות + מרתף קומה רביעית היא ללא היתר היות ויש חריגה באחוז בנייה מטרת התכנית היא הגדלת אחוז בנייה על מנת לתת לגיטימציה לבנין קיים, במגרש קיימת בעית חנייה – חוסר מקומות חנייה- אך לבעל המגרש יש הסכם עם השכנים שהוא חונה בתוך גבולות החלקה בחלק ממגרש השכן שבאופן פיזי חלק זה בצורת משולש מנותק משאר המגרש בגלל תנאי הטופוגרפיה, כך שמפלט חנייה זו הוא בהפרש גובה של 16 מ' משאר המגרש ואין ממנו גישה למגרש. ולא יכול לשמש אלה לחניה, מבלי לפגוע באחוזי הבנייה של בעלי המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפיע גוש 16879 חלקה 60 הגדלת אחוז בניה ושינוי בהוראות בניה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

20661/ג

מספר התוכנית

2314 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

19-8-2014 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

לא רלבנטי

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית.

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

קואורדינטה X 226210
קואורדינטה Y 732900

1.5.2 תיאור מקום שכונת אלעין יפיע

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית יפיע

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

יזרעאל
יפיע

נפה

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

שכונת אלעין

שכונה

--

רחוב

--

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16879	מוסדר	חלק מהגוש	--	60

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14-5-2000	י.פ. 4879		שינוי	9607/ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מיסא עומרי	19-8-2014	לא רלבנטי	23	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	מיסא עומרי	19-8-2014	1	לא רלבנטי	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	מיסא עומרי	19-8-2014	1	לא רלבנטי	1:250	מחייב	נספח עצים בגורים

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

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
16879-60	לי"ר	04-6565877	05068064-31	אין	שכונת אלעין יפיע מיקוד 16955	לי"ר	לי"ר	לי"ר	2822731	2822731	עואד עאמר	ל"ר
									5575778	5575778	מועין חוסיין	

1.8.2 יזם במפעל

דוא"ל	מקום	מספר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	0525600345	לי"ר	2822731	עואד עאמר
				5575778	מועין חוסיין

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מספר	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	0506803431	לי"ר	מס' תאגיד	שכונת אלעין יפיע מיקוד 16955	2822731	עואד עאמר	
						3483671	עואד ריזק	
						2322796	עואד נאסם	
						2067121	מסארה חסין	
						2067123	מסארה אחמד	
						5575778	מסארה מועין	
						5860179	מסארה מוחמד	
						5942558	מסארה חאלד	
						2822945	מסארה נסר	
						2623843	מסארה רוק	
						4008321	חסין קנדיל	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מספר	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Hadi01@netvis.ion.net.il	04-6084621	50139	נצרת ת.ד. 16160	לי"ר	נצרת ת.ד. 16160	028297851	עומרי מיסא	מהנדסת בנין
Hadi01@netvis.ion.net.il	04-6084621	50139	נצרת ת.ד. 16160	לי"ר	נצרת ת.ד. 16160	057613770	עאן עבר אלראזק	עורך ראשי

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
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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

הגדלת אחוזי בניה ושינוי בקווי בניה ותכסית ע"מ לתת ליגטימציה לבנין קיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- הגדלת אחוזי בניה לתא שטח 1
- 2- הגדרת קווי בניה ע"מ להתאימה לבניה קיימת.
- 3- שינוי בכיסוי קרקע ע"מ להתאימה לבנין קיים.
- 4- קביעת הוראות בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3145.83		273.83	2872	מ"ר	מגורים
	21		+1	20	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים עתיקות	תאי שטח	יעוד
	1	מגורים ג
	10a, 10b, 11	מגורים ב
	20	דרך משולבת

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	אחוזים	מ"ר
14.70	340	86.22	1995
71.52	1655	13.78%	319
13.78%	319	100%	2314
100%	2314		

↓

אחוזים	מ"ר	יעוד
14.70	340	מגורים ג
71.52	1655	מגורים ב
13.78%	319	דרך משולבת
100%	2314	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ג	
שימושים	4.1:1
לפי מגורים א תוכנית ג/9607	א.
הוראות	4.1:2
כל הוראות תכנית ג/9607 שתכנית זו אינה משנה נשארות תקפות. תא שטח 106 ישמש זיקת הנאה למעבר ברכב ותותר בו חנייה, תאסר כל בניה בתחום החנייה	א.

4.2 שם ייעוד: מגורים ב	
שימושים	4.2.1
ע"פ ייעוד מגורים א בתכנית ג/9607	א.
הוראות	4.2.1
ל"ר	

4.3 שם ייעוד: דרך משולבת	
שימושים	4.3.1
תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גיבון וחנייה.	א.
הוראות	4.3.2
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צמימות (ח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	צפוני-שמאלי	צפוני-דומי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה כ"כ				שטחי בניה מ"ר	מתחת לבנייה הקובעת	שירות
			1	5	**17.25	57	15	5	247	839	12.5	63.40	63.23	699.23	340	1	מגורים
ע"פ המסומן בתשריט																	
ע"פ מגורים א בתוכנית המאושרת ג/ 9607																	

** גובה המבנה נמדד מקומת הכניסה של המבנה קומת קרקע

6. הוראות נוספות

6.1 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית

6.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.3 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.

6.4 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף 3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד 2.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
ארון רשת 1 מ'	
שנאי על עמוד 3 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.5 אשפה

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

6.6 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.7 חניה

החניה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

6.8 פיקוד העורף

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

6.9 חלוקה

הוצאת היתר בניה עבור תאי שטח 1 ו 11 מותנת באישור תשריט חלוקה מעודכן בהתאם לשינויים בגבולות המגרשים ע"פ תוכנית זו.

6.10 הפקעה לצורך ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתא שטח: 20, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.11 חיזוק מבנים לרעידות אדמה

היתר לתוספת מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים ביחד עם התוספת כנדרש בת"י 413

6.12 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

6.13 הריסת מבנים/גדרות/מדרגות

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
שם: עואד עאמר	חתימה: <i>AS</i>	2.9.14	
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:		

שם: מיסא עומרי	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד:	מספר תאגיד: 219/14		

מיסא עומרי
מהנדסת אזרחית
מ"ר 88975-72 052-2571387

שם: עואד עאמר	חתימה: <i>AS</i>	תאריך: 2.9.14	
תאגיד:	מספר תאגיד:		

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: <i>מסארוני</i>	חתימה: <i>[Signature]</i>	תאריך: 2/9/14	בעל עניין בקרקע
<i>מסארוני</i>	<i>[Signature]</i>	2.9.2014	
<i>מסארוני</i>	<i>[Signature]</i>	2.9.2014	
<i>מסארוני</i>	<i>[Signature]</i>	2.9.14	
<i>מסארוני</i>	<i>[Signature]</i>	29-14	
<i>מסארוני</i>	<i>[Signature]</i>	2.9.14	
<i>מסארוני</i>	<i>[Signature]</i>	2-9-14	
<i>מסארוני</i>	<i>[Signature]</i>	2-9-14	
תאגיד:	מספר תאגיד:		