

2000355807-7

תכנית מס': 257-0311506 - שם התכנית: שינוי בהוראות וזכויות בניה-יפיע

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
0-1-03-2017
תכנית מס' 257-0311506

שינוי בהוראות וזכויות בניה-יפיע

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

257-0311506
הודעה על אישור תכנית מס' - -
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
257-0311506 - -
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21/01/17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית הנמצאת בקצה הדרומי לכפר יפיע, שמטרתה הגדלת אחוזי בניה להסדרת חריגות בהוראות וזכויות בניה מותרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות וזכויות בניה-יפיע	1.1
מספר התכנית	257-0311506		
שטח התכנית	1.150 דונם		1.2
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן		
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית		
לפי סעיף בחוק	ל"ר		
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות		
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה		
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

226400 קואורדינאטה X

731325 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בקצה הדרומי של היישוב יפיע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יפיע - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16874	מוסדר	חלק		6, 8, 10, 19

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/05/2000	3446	4879	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9607 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9607

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	סוג המסמך
הוראות התכנית	מחייב				אחמד עואד			
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אחמד עואד		תשריט מצב מוצע	
מצב מאושר	רקע	1:250	1	27/05/2016	אחמד עואד	19/06/2016	מצב מאושר-חותם להפקדה	

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
	פרטי	מוחמד חילליה			יפיע	(1)		04-6564730	04-6564730	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר יפיע, שכונת מראח אלג'ולזאן, ת"ד 398, מיקוד 16955.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד חילליה			יפיע	(1)		04-6564730	04-6564730	

(1) כתובת: כפר יפיע, שכונת מראח אלג'ולזאן, ת"ד 398, מיקוד 16955.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוחמד חילליה			יפיע	(1)		04-6564730	04-6564730	

(1) כתובת: כפר יפיע, שכונת מראח אלג'ולזאן, ת"ד 398, מיקוד 16955.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	אחמד עואד	46573	עואד	נצרת	(1)		04-6564730	04-6564730	awad_arch@ walla.co.il

(1) כתובת: ת"ד 407 (המעין) נצרת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 וזכויות בניה-יפיע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין לפי קו אדום מקווקו בתשריט.
2. הגדלת תכסית קרקע, 50% במקום 42%.
3. הגדלת אחוזי בניה, 240% במקום 168%.
4. הגדלת מסי יח"ד במגרש, 8 יח"ד במקום 6.
5. הגדלת מספר קומות, 5 קומות במקום 4.
6. הגדלת גובה מבנה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.15

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+2	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	893		+56	837	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים ג'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמפים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	569	49.48
מגורים א	581	50.52
סה"כ	1,150	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	567.89	49.27
מגורים ג'	584.68	50.73
סה"כ	1,152.57	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	178.46

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>מותר להקים:</p> <p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. מועדונים חברתיים ביזמת המועצה המקומית בלבד, גני ילדים, פעוטונים, תחנה לטיפול באם ובילד, חניה פרטית, חניה לרכב חקלאי, משרדים של בעלי מקצוע חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים:</p> <p>1. 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>2. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.</p> <p>3. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 4 מ'.</p> <p>4. עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה
	<p>כל הוראות פרק 3 בתוכנית מסי ג/9607 אשר לא שונו מכוח תוכנית זו ממשיכות לחול על תוכנית זו</p>
ב	חניה
	<p>קומת הקרקע תשמש כשטח חנייה וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, הנחת תשתיות וגינון.</p>
4.2.2	הוראות
א	זרכים
	<p>אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת הכניסה (מטר)	מספר יחיד	מספר תכנית (% מרחב שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	שרות				
(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 18.65	8	50	240	86%	154%	580	100			
מספר קומות					מספר גובה מבנה- מעל הקובעת הכניסה (מטר)	מספר יחיד	מספר תכנית (% מרחב שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי שרות	גודל מגרש מזערי	תאי שטח	שימוש	יעוד

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממודרות על הוראה כללית שטחי הבניה הממוחטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה המבנה ימדד מרעפת קי החניה.

(2) לפי קו אדום מקוקו בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	תחזוקה
	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.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.3	חלוקה / או רישום
	החלוקה בתחום התכנית מתבססת על תשריט חלוקה שמספרו 16874/n/4 / 6 ב 1 .
6.4	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים .</p> <p>ב. תחנות השנאה.</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' -</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו : -כבל אורירי מבודד (כא"מ). 2.00 מ'</p> <p>--</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו --- 35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' --</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' --</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם החברת חשמל</p>

6.4	<p>חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' -- יא. שנאי על עמוד 3 מ' --</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית המתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה המרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של 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.</p>
6.5	<p>ניקה</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
6.6	<p>ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
6.7	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.8	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.9	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.10	<p>שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.11	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת משטח הבטון החודר לתחום הצומת וכן כל בנייה</p>

6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	המסומנת להריסה בתשריט. 2. תנאי למתן היתר בנייה הינו בניית קיר/גדר בגבול המגרש עם הדרך, למעט בכניסות למגרש.

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

6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מוחמד חיליליה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 20/2/17 חתימה: X
יזם	שם: מוחמד חיליליה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 20/2/17 חתימה: X
בעל עניין בקרקע	שם: מוחמד חיליליה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 20/2/17 חתימה: X
עורך התכנית	שם: אחמד עואד שם ומספר תאגיד: עואד	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

עואד אחמד
אדריכלות ועיצוב פנים
מ.ו. 46573