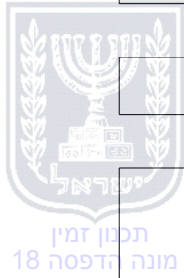


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0249458

הגדלת אחוזי בניה יפיע 2-16874



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

שטח התכנית הוא מגרש מאושר במסגרת תכנית חלוקה של חלקה 2 גוש 16874 כפר יפיע, במגרש זה קיים בנין בהיתר, מטרת התכנית היא הוספת שטח בניה לשני קוטגים בקומות ג ו ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הגדלת אחוזי בניה יפיע 2-16874

257-0249458

מספר התכנית

1.030 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

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

225125 קואורדינאטה X

731250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בקצה הדרומי של הישוב 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 אלגוזלאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16874	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיסא עומרי עבד אלראזק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיסא עומרי עבד אלראזק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה	27/09/2016	מיסא עומרי עבד אלראזק	27/09/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	עדנאן אשקר			יפיע	(1)		04-6552757		05252600345 a@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1503.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עדנאן אשקר			יפיע	(1)		04-6552757		0525600345a@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1503.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עדנאן אשקר			יפיע	(1)		04-6552757		0525600345a@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1503.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיסא עומרי עבד אלראזק		חברת ע.ה.ג. שרותים הנדסיים	נצרת עילית	ברוש	21	046084621		0525600345a @gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הגדלת זכויות בנייה על מנת לאפשר בניית 2 קוטגיים בקומות ג' ו-ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הגדלת אחוזי בניה

2- שינוי הוראות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

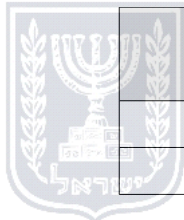


תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.03

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

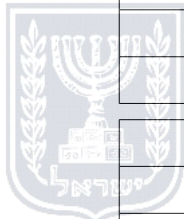
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7		+1	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,260		+354	906	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	100
דרך משולבת	200
מגורים ג'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

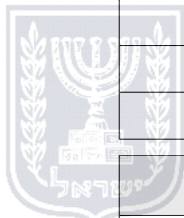
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	דרך משולבת	200
מבנה להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך גישה	118	11.46
דרך מאושרת	283	27.48
מגורים א	629	61.07
סה"כ	1,030	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	282.91	27.46
דרך משולבת	117.99	11.45
מגורים ג'	629.33	61.09
סה"כ	1,030.23	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים</p> <p>ב. מועדנים חברתיים ביוזמת המועצה המקומית, גני ילדים, פעוטונים, תחנה לטיפול באם ובילד, חנייה פרטית, חנייה לרכב חקלאי, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, וכן מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים:</p> <p>1. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו חלק ממבנה המגורים.</p> <p>2. יובטח מקום חנייה לכל אחת מהתכליות המבוקשות בנוסף לחניות הנדרשות למגורים, ובהתאם לתקנות החנייה התקפות.</p> <p>3. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת הקרקע בלבד ובגובה מקסימאלי של 4 מ'.</p> <p>4. עסקים יותרו בקומת הקרקע בלבד, למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות וגינון
4.2.2	הוראות
א	זרכים
	אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות וגינון
4.3.2	הוראות
א	זרכים
	אסורה כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	17	7	55	1420	0	120	160	1140	629	1	מגורים	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5												

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5 קומות בתוספת עליית גג מעל מפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה..

(2) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	חשמל	<p>א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>לא ניתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתחיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א) קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף 3.0 מטר מהתיל הקיצוני/ מהכבל מהמתקן</p> <p>ב) קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד 2.0 מטר מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ג) קו מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.0 מטר מהתיל הקיצוני/ מהכבל מהמתקן</p> <p>ד) קו מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מטר מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ה) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.0 מטר מציר הקו.</p> <p>ו) קו מתח עליון 400 ק"ו- 35.0 מטר מציר הקו.</p> <p>ז) כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ח) כבלי חשמל מתח גבוה: 3.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ט) כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>י) ארון רשת 1.0 מטר מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן.</p> <p>יא) שנאי על עמוד 3.0 מטר מהתיל/ מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המועריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחק בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריתה במרחק הקטן מ- 10 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מטר מהמסד של עמוד החשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הודמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.3	ניקוז	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
6.4	ביוב	<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>
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38	<p>היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי</p>

6.5	חיזוק מבנים, תמא / 38
	.413

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	תנאים למתן היתרי בניה
	1- תנאי למתן היתר בניה הריסת הבניה המסומנת להריסה בתשריט. 2- תנאי למתן היתר בניה הינו בניית קיר/גדר בגבול המגרש עם הדרכים המאושרות, למעט בכניסות למגרש. 3- תנאי היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקנות החניה. 4- תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום הבקשה עם פקיד היערות בכל הנוגע לטיפול בעצים הבוגרים שסומנו בתשריט המצב המוצע.

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

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן מימוש המשוער של תוכנית זו הינו מיידי.
