

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0502443

שינוי זכויות בנייה במגרש - חלקה 15 בגוש 16876, יפיע



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/12/2017

להפקיד את התכנית

23/01/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מגרש המגורים הכלול בתכנית הינו חלק ממגרש מאושר בתשריט חלוקה, אשר בחלקו הדרומי נקבעה דרך בתכנית מאושרת. לאחר פניית בעל המגרש מכינה הוועדה המקומית תכנית להגדלת זכויות הבנייה בחלק המגרש אשר ייעודו נשאר כמגורים, בהתאם לחוות דעת שמאית, על מנת לאפשר לבעל הקרקע מימוש הזכויות המקוריות שלו בחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי זכויות בנייה במגרש- חלקה 15 בגוש 16876, יפיע

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

257-0502443

מספר התכנית

0.661 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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
קואורדינאטה X	225725
קואורדינאטה Y	732178

1.5.2 תיאור מקום

מרכז יפיע מדרום לבית ספר תיכון מקיף יפיע על שם ראוף אבו חאטום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יפיע - חלק מתחום הרשות: יפיע

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
16876	מוסדר	חלק		15

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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			יוסף חביב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף חביב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18/12/2017	יוסף חביב	14/03/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מבוא העמקים	נצרת עילית	ציפורן	5	04-6468585	04-6551346	yousef@mavo.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מבוא העמקים	נצרת עילית	ציפורן	5	04-6468585	04-6551346	yousef@mavo.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עאוני זייבק			יפיע	(1)		04-6562941	04-6562941	

(1) כתובת : שכונת פנורמה בכפר יפיע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף חביב	36693	ועדה מקומית מבוא העמקים	נצרת עילית	ציפורן	5	04-6453889		yousef@mavo.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

מנהל תכנון זמין
11 הדפסה

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 אחוזי בנייה ושינוי בהוראות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת השימושים המותרים

התרת קו בניין 0 לצורך בניית רמפת ירידה לקומת חנייה מתחת למפלס הדרך

הגדלת מספר קומות וגובה מותרים

הגדלת תכסית

מנהל תכנון זמין
11 הדפסה**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	20
מגורים ג'	10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	106	16.04
מגורים א	555	83.96
סה"כ	661	100

מנהל תכנון זמין
11 הדפסה**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	104.93	15.99
מגורים ג'	551.2	84.01
סה"כ	656.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים ישמש למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר המרת יח"ד במשרד לבעלי מקצועות חופשיים לפי המוגדר מתחת לטבלת הזכויות.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני 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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(9) 3	(9) 3	(8) 3	(7) 3	1	(6) 5	(5) 12	(4) 6	(3) 52	(2) 310	80	(1)	40	190	555	10	מגורים ג'	מגורים ג'	

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:

- הערך מתייחס למ"ר, הערה: תותר העברת זכויות בנייה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת מבלי לשנות את סה"כ אחוזי הבנייה.
- כולל חנייה תת קרקעית.
- במקרה של מימוש רמפת ירידה לחנייה תת קרקעית ו/או קו בניין 0 תהיה התכסית המותרת 58%.
- תותר המרת יח"ד במשרד לבעלי מקצועות חופשיים בהיקף של עד 40 מ"ר לכל יח"ד ולא יותר מ- 80 מ"ר במצטבר..
- בתוספת 2.5 מ' עבור יציאה לגג או גג רעפים. הכניסה הקובעת הינה הקומה במפלס הדרך הגובלת..
- הכניסה הקובעת הינה הקומה במפלס הדרך הגובלת. תותר הקמת 5 קומות מעל קומת חנייה.
- תותר הקמת רמפת ירידה לקומת חנייה בקו בניין 0. הוועדה המקומית רשאית לאשר קו בניין 0 בצד אחד ולאחר קבלת חו"ד השכן הגובל. בנייה בקו בניין 0 הינה בתנאי הסדרת הניקוז בתיאום עם המועצה המקומית..
- תותר הקמת רמפת ירידה לקומת חנייה בקו בניין 0. הוועדה המקומית רשאית לאשר קו בניין 0 בצד אחד ולאחר קבלת חו"ד השכן הגובל. בנייה בקו בניין 0 הינה בתנאי הסדרת הניקוז בתיאום עם המועצה המקומית..
- תותר הקמת רמפת ירידה לקומת חנייה בקו בניין 0. בנייה בקו בניין 0 הינה בתנאי הסדרת הניקוז בתיאום עם המועצה המקומית..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות באותה עת.

6.2**חשמל**

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 מציתה הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. (מציר הקו / מהתיל הקיצוני)

א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 2.25 מ' / 2.00 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 1.75 מ' / 1.50 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :

בשטח בנוי 5.00 מ' / 6.50 מ'

בשטח פתוח --- / 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :

בשטח בנוי 9.50 מ' / 13.00 מ'

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') --- / 20.00 מ'

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו --- / 35.00 מ'

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(2).

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**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית
2. תנאי לקבלת היתר בניה- הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	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.

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

6.5	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תכנית זו, ככל שלא יוחכרו, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת ביצוע התכנית- תוך 5 שנים

