

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0452458

הגדלת אחוזי בניה יפיע 14-16875



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תחום תכנית שלנו ביפיע גוש 16875 חלקה 14 הוא חלק מחלקה 14 התחום בכבישים מכל הכיוונים, במגרשים קיימים 4 בנינים בהיתר מזמן, מטרת תכנית שלנו לבצע חלוקה בין הבנינים ולהגדיר זכויות בניה עבור כל מגרש תוך כדי הגדלת אחוז בניה אך ללא חריגה מתוספת 20%, למגרשים מ 1 עד 2 ומגרש 3 50 מ"ר היות והוא בניה לא רוויה, מגרש 4 לא מגדילים זכויות בניה אלה מגדירים אך ורק גבולות מגרש וקווי בניה, בשלושת המגרשים הראשונים אין בעיה של מקומות חניה, והחנייה תשמש מגרשים 1-3 ללא שיוך למגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 16875-14 הגדלת אחוזי בניה יפיע

ומספר התכנית

257-0452458 מספר התכנית

3.869 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

252652 קואורדינאטה X

732125 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת מנזל אלנואר ממזרח לכביש 75

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
16875	מוסדר	חלק		11, 14-16, 51

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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		15/11/2018	ענאן עבד אלראזק	15/11/2018	1	1: 250	מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא		15/11/2018	מיסא עומרי עבד אלראזק	15/11/2018	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		15/11/2018	מיסא עומרי עבד אלראזק	15/11/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית יפיע	יפיע	(1)		04-6557555		
	פרטי	גמילה פאיד			יפיע	(2)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר יפיע.

(2) כתובת: יפיע מנזל אלנואר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גמילה פאיד			יפיע	(1)				

(1) כתובת: יפיע מנזל אלנואר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית יפיע	יפיע	(1)		04-6557555		
בעלים	גמילה פאיד				יפיע	(2)				

(1) כתובת: כפר יפיע.

(2) כתובת: יפיע מנזל אלנואר.

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
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נצרת עילית	ברוש (1)		04-6084621	04-6084621	05225600345a @gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 2139.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 אחוז בניה, וחלוקה תכנונית למגרשים ושינוי בהוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת אחוז בניה. תוספת 20% בניה בתאי שטח 1 ו 2 ו 50 מ"ר בתא שטח 3
- 2- חלוקה, תכנונית למגרשים .
- 3- תוספת הרחבת דרך.
- 4- שינוי קווי בנין.
- 5- שינוי תכסית .
- 6- שינוי גודל מגרש מינימלי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	20, 21
דרך משולבת	30
מגורים ב'	1 - 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	20, 21
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	30
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	1 - 4
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	30
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	2
מבנה להריסה	דרך מאושרת	10
מבנה להריסה	דרך מוצעת	20
מבנה להריסה	דרך משולבת	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	4 - 1
קו בנין עילי	דרך מוצעת	20
קו בנין עילי	מגורים ב'	4 - 1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מאושרת	10
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	4, 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך גישה	483	12.50
דרך מאושרת	1,069	27.66
מגורים א	2,313	59.85
סה"כ	3,865	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,069.15	27.64
דרך מוצעת	115.26	2.98
דרך משולבת	482.89	12.48
מגורים ב'	2,201.29	56.90
סה"כ	3,868.59	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<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 מקצועות 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 ל 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
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, ותשתיות גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	זרכים
	אסורה בניה בתואי הדרך פרט למתקני הדרך.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, ותשתיות גינון וחניה,
4.3.2	הוראות
א	זרכים
	אסורה בניה בתואי הדרך פרט למתקני הדרך.
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, ותשתיות.
4.4.2	הוראות
א	זרכים
	אסורה בניה בדרך מלבד מתקני הדרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(1)	(1)	(1)	(1)	4	14.5	10	54	188	24	164	438	1	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	14.5	10	60	188	24	164	860	2	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	14.5	10	64	(3) 183	24	(2) 144	326	3	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	14.5	10	70	168	24	144	575	4	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

מגרש בתא שטח 3 בניה לא רוויה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ תשריט, קו בניין תחתי הוא קו בניין לקומת קרקע בלבד..

(2) בתוספת 50 מ"ר.

(3) 50 מ"ר + 1.68*322 / 322 = 183 אחוז.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

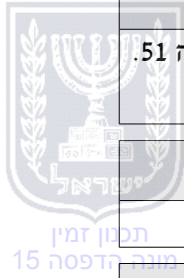
6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>א- תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 1 מ' מהכביש ובגובה מקסימלי 2.2 מ' (נטו).</p> <p>ב- תותר בניית שטחי שירות בשטח כולל מקסימלי של 40 מ"ר לכל יחיד, שטח השירות יכלול בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויותר בו השימושים הבאים: מחסן, חדר הסקה, ממ"ד, וחניה מדרגות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החנייה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, בתחום המגרשים נקבעו זיקות הנאה שתשמנה לחניה עבור תאי שטח 1 ו 3, זיקות ההנאה יירשמו בטאבו בעת רשום בעלויות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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</p>	<p>6.4</p>



<p>חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>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)</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>החלוקה הינה חלוקה תכנונית, ישלחו הודעות לבעלים בחלקה 14 ע"פ חוק בזמן הגשת בקשה להיתר בנייה</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p>	<p>6.7</p>
<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: . הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. . על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>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.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה</p>	

6.9 פיקוד העורף	6.9
למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
6.10 תנאים למתן היתרי בניה	6.10
1- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1 הינו הסדרת גבולות המגרש באחוד וחלוקה עם חלקה 51. 2- תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הסדרת מקומות חנייה והגישה אליהם בפועל.	
6.11 היטל השבחה	6.11
היטל השבחה יגבה כחוק	
6.12 הפקעות לצרכי ציבור	6.12
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.	
6.13 הריסות ופינויים	6.13
תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר הרלוונטיים למגרש .	



7 ביצוע התכנית	7
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
מועד משוער לתחלת מימוש התכנית- מיידית עם אישורה.	

