

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0467233

תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים - יפיע



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
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

התכנית מציעה איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בתחום חלקות 114 בשלימות וחלקי חלקות 68,96,97 בגוש 16873 ביפיע עפ"י סעיפים 62 א(א)(1), 4, 5, 6, 9 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים - יפיע

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

257-0467233

מספר התכנית

7.613 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

225497 קואורדינאטה X

731486 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מערב יפיע-שכונה דרומית

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16873	מוסדר	חלק	114	68, 96-97

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
20890 ג/	2 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/11/1996	505	4457	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6430 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6430
16/09/2014	8187	6880	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20890 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20890



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מועתז כילאני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתז כילאני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח איחוד וחלוקה	11/10/2016	מועתז כילאני	11/10/2016	1	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	טבלת הקצאה חתומה	09/01/2017	מועתז כילאני	17/12/2016	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מצב מאושר	04/05/2017	מועתז כילאני	19/04/2017	1	1: 500	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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
	אחר			מועצה מקומית יפיע	יפיע	(1)		04-6557555	04-6559384	Farah@yaff a.org.il
	פרטי	ריאד ח'ורי			יפיע	רח 123 (2)	3	04-6011041	04-6011041	Riad9944@ yahoo.com
	פרטי	נהאד ח'ורי			יפיע	אלמדארס (3)		04-6452031	04-6011041	Nihad207@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שארע אלמגלס יפיע.

(2) כתובת: ת.ד. 5250 יפיע 16955.

(3) כתובת: ת.ד. 1145 יפיע 16955.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ריאד ח'ורי			יפיע	רח 123 (1)	3	04-6011041	04-6011041	Riad9944@yaho o.co m
פרטי	נהאד ח'ורי			יפיע	אלמדארס (2)		04-6452031	04-6011041	Nihad207@gma il.co m

(1) כתובת: ת.ד. 5250 יפיע 16955.

(2) כתובת: ת.ד. 1145 יפיע 16955.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ריאד ח'ורי			יפיע	רח 123 (1)	3	04-6011041	04-6011041	Riad9944@yaho o.co m

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חיליל ח'ורי			יפיע	רח 123 (1)	3	04-6011041	04-6011041	Riad9944@yahoo.co m
בעלים		זיאד ח'ורי			יפיע	רח 123 (1)	3	04-6011041	04-6011041	Riad9944@yahoo.co m
בעלים		נהלה ח'ורי			יפיע	רח 123 (1)	3	04-6011041	04-6011041	Riad9944@yahoo.co m
בעלים		נהאד ח'ורי			יפיע	אלמדארס (2)		04-6452031	04-6011041	Nihad207@gmail.co m
בעלים		עמאד ח'ורי			יפיע	אלמדארס (2)			04-6011041	Nihad207@gmail.co m
בעלים		אימן ח'ורי			יפיע	אלמדארס (2)			04-6011041	Nihad207@gmail.co m
בעלים		חוסאם ח'ורי			יפיע	אלמדארס (2)			04-6011041	Nihad207@gmail.co m
בעלים		מהא ח'ורי			יפיע	אלמדארס (2)		04-6452031	04-6011041	Nihad207@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 5250 יפיע 16955.

(2) כתובת: ת.ד. 1145 יפיע 16955.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מועתז כילאני		מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	יפיע	ואדי אלח'ארג'י	304	050-7380785		mouataz@net vision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
M.Sc מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	מודד	מועתז כילאני	,112978 ,1076 3561039	מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	יפיע	ואדי אלח'ארג'י) (1	304	04-6468243	04-6468243	mouataz@net vision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 304, יפיע 16955.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ושינוי מיקום שצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

שינוי תכנית

שינוי במספר קומות

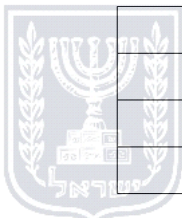
שינוי הוראות בנייה

העברת שטחי בנייה ממגרש למגרש

העברת שטחי עיקרי לשירות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	914 - 923
שטח ציבורי פתוח	924

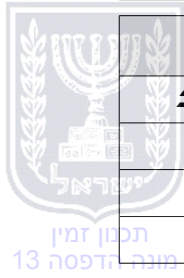
תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	921
מבנה להריסה	מגורים ב'	920 - 922
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	924

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	4,993	65.59
מגורים ב'	1,250	16.42
שטח ציבורי פתוח	1,370	18

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	7,613	סה"כ

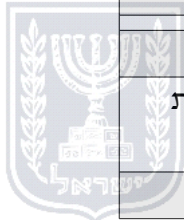


מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
82	6,245.45	מגורים ב'
18	1,370.55	שטח ציבורי פתוח
100	7,616	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	באזור זה תותר הקמת מגורים חד משפחתיים ודו משפחתיים ובניני עזר למגורים ולפי הנחיות תוכנית המתאר.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מיועד לשטחים ציבוריים פתוחים, השימוש לשטחים אלו הן גינון, מעברים להולכי רגל, ערות ועתיות.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 13	10	50	42	160	160%	(1)	(1)	16%	144%	400	921 - 914	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	(1)	4	(2) 13	10	13	42	160	160%	(1)	(1)	16%	144%	400	923 - 922	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(4)	3 (3)	921 - 914	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	923 - 922	מגורים ב'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת זכויות וקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית. מפלס הכניסה ייקבע בהתאם למפלס הדרך הגובלת..
- (2) א. יותר גובה מבנה עד 15.5 מ' באזור מגורים בשטח חלקי של גג המבנה המיועד לחדר מדרגות ולחדר מעלית לעליה לגג.
ב. גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה..
- (3) או לפי הרוזטה בדרך הגובלת.
- (4) לפי הרוזטה בדרך הגובלת במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**הפקעות ו/או רישום**

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.

6.4**חלוקה ו/או רישום**

תכנית זו כוללת חלוקה למגרשים תנאי למתן היתר בניה התאמת המגרש למוצע בתכנית זו. רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק.

6.5**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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.

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.

תברואה:
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.

6.6**פסולת בניין**

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.8**פיתוח תשתית**

6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים

6.8	פיתוח תשתית
	<p>בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>6.6.5 תנאי למתן היתר בניה? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>



6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר במגרש בו קיים עסק ללא היתר הינו פירוק העסק.



6.11	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי למימוש זכויות או להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.

6.12	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

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

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

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו- מיידית עם אשורה.

