

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0804070

הגדלת אחוז בנייה יפיע גוש 16882 חלקה 29



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

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 257-0804070
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 29/06/2021

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז צפון
הועדה המחוזית החליטה ביום :
02/09/2020
להפקיד את התכנית
11/03/2021
תאריך י"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית בכפר יפיע גוש 16882 חלקה 29 היא חלקה ביעוד מגורים, החלקה לא מחולקת למגרשים בין הבעלים, מטרת תכנית זו לחלק החלקה למגרשים ע"פ זכויות הבעלים ולהגדיל ולהגדיר זכויות בניה, חלק מחלקה זו נמצא במתחם איחוד וחלוקה מגרש זה ישאר בבעלות משותפת ויטופל בזמן עריכת תוכניות למתחם על ידי הרשות המוסמכת



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
הגדלת אחוז בנייה יפיע גוש 16882 חלקה 29	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	257-0804070
-------------	-------------

שטח התכנית	1,350 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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

226047 קואורדינאטה X

732920 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום יפיע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יפיע - חלק מתחום הרשות: יפיע

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יפיע			

שכונה יפיע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16882	מוסדר	חלק	29	

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
10/08/2011	5988	6278	תכנית זו משנה אך ורק המצויין בהוראות ותשריט תוכנית זו שאר ההוראות של תוכנית ג/14565 ימשיכו לחול	שינוי	ג/16465
13/05/1999	3236	4752	תוכנית זו מחליפה את תוכנית ג/6429	החלפה	ג/6429

הערה לטבלה:

ג/6429



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		11: 51 02/12/2019	מיסא עומרי עבד אלראזק	02/12/2019	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא	תשריט חלוקה	10: 48 15/10/2020	ענאן עבד אלראזק	15/10/2020	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		23: 00 28/12/2020	פתחי חגיראת	28/12/2020	12	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		12: 30 25/12/2019	פתחי חגיראת	25/12/2019	1	1: 1	מחייב	טבלת שטחים
לא		10: 09 26/01/2021	מיסא עומרי עבד אלראזק	26/01/2021	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



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	אחמד זיוד			יפיע (1)					shirlisite@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יפיע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד זיוד			יפיע (1)					shirlisite@walla.com

(1) כתובת: יפיע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אחמד זיוד			יפיע (1)					shirlisite@walla.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

(1) כתובת: כפר 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	מיסא עומרי עבד אלראזק		חברת ע.ה.ג. שרותים הנדסיים	נוף הגליל	ברוש	21	046084621		0525600345a@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	פתחי חגיראת	1648		כפר מנדא	(1)		04-9866467		fathe5@walla.co.il
	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נוף הגליל	(2)	21	04-6084621	073-7270271	0525600345a@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 905.

(2) 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

חלוקה למגרשים ללא הסכמת הבעלים והגדלת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2- הוספת שטחי שירות תת קרקעיים.

3- הגדלת שטחי בניה עבור תא שטח מס' 1, ותא שטח מס' 2.

4- שינוי קו בניין.

5- שינוי גודל מגרש מנימלי.

6- הגדלת מס' יח"ד.

7- הגדלת תכסית קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3, 2
מגורים ג'	1
דרך משולבת	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	93	6.89
מגורים א'	941	69.70
מגורים ג'	316	23.41
סה"כ	1,350	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	108.42	8.03
מגורים ב'	686.27	50.83
מגורים ג'	555.38	41.14
סה"כ	1,350.08	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א- בתא שטח 2 יותר הקמת מבנה לצורך מגורים בלבד ומבני עזר לצורך חנייה ומחסנים ביתיים. ב- תא שטח מספר 3 יטופל על פי הוראות תכנית ג/16465 ויהיה כפוף להכנת תכנית וחלוקה של מתחמים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בתא שטח 2 יבנה מבנה מגורים מעל קומת עמודים שתשמש כחניה או מבנה מגורים ללא קומת חניה בתנאי פתרון חניה בתוך גבולות המגרש.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	בתא שטח 1 יותר הקמת מבנה לצורך מגורים בלבד + מבני עזר לצורך חנייה ומחסנים ביתיים .
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1- קומת העמודים תשמש כחניה ומעברים לשימוש כל הדיירים. 2- קומת המרתף תשמש כשירות ואחסנה לכל הדיירים.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל , לא תותר כל בניה בזכות הדרך מלבד מתקני הדרך, תותר העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות
4.3.2	הוראות



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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
3	3	2	3	4	152			24	128	369	2	מגורים ב'	
5	4	3	3	4	(4)			(3)	(2)	315	3	מגורים ב'	
3	3	3	2	(7) 4	244	(5) 54		10	180	554	1	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 4 קומות כל קומה עד 3 מ' ועליית גג 2.5 מ'.
- (2) 110% בהתאם ליעוד מגורים ג תכנית ג/16465.
- (3) 50% בהתאם ליעוד מגורים ג תכנית ג/16465.
- (4) 160% בהתאם ליעוד מגורים ג תכנית ג/16465.
- (5) יותר ניוד אחוזי בניה מתחת למפלס הכניסה למעל מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית...
- (6) כולל עליית גג בגובה 2.5 מ' ובנוסף קומת מרתף תת קרקעית בגובה 2.5 מ'.
- (7) 4 קומות מעל קומת מרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<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>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה 2016 או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.3	הפקעות ו/או רישום
	<p>הפקעות:</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, שטחי נופש או ספורט, מרכז לוגיסטי, שטח לריכוז פסולת, כולל דרכי, שבילים, טיילת וחניות יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>
6.4	חשמל
	<p>איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה 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 אורירי 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</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p>

6.4	חשמל
	<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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).</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>



תכנון זמין
הדפסה 15

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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>ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אשפה- 1- מיקום מתקני אצירת האשפה בישוב, יהיו בהתאם לשיטת הפינוי המקובלת ולפי הנחיות הרשות המקומית. 2- פינוי פגרים ופסדים לאתר האיסוף, יעשה בדרך ובתדירות שתקבע על ידי תברואן המועצה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.6	איחוד וחלוקה
	<p>התוכנית הזו כוללת חלוקה למגרשים ע"פ המצויין בתשריט ובנספח החלוקה</p>

6.7	ניהול מי נגר
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



6.7	ניהול מי נגר
	<p>או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>

6.8	פסולת בניין
	<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>

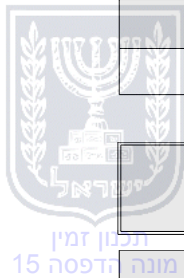
6.9	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>

6.10	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונו, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

6.11	תשתיות
	<p>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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. 2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. 4. תנאי למתן היתר בניה: הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. 5. תנאי למתן טופס 4: השלמה בפועל של התשתיות הגובלות בחלקה.</p>

6.12	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15