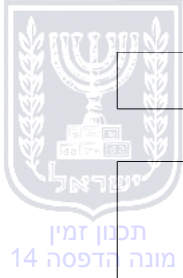


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1045210

תוספת זכויות והסדרת בניה קיימת, חלקה 3 - יפיע



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
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

יום התכנית מעוניין להסדיר עניין מקומות החניה בקומת קרקע לשרות הדירות הקיימות והמוצעות , הדבר דורש הגדלת זכויות על מנת והבעלים יוכלו בסוף לממש מספר הדירות המגיע להם ע"פ התכנית המאושרת ג/ 7784



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות והסדרת בניה קיימת , חלקה 3 - יפיע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 257-1045210

1.2 שטח התכנית 0.925 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

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

226006 קואורדינאטה X

732663 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מערב הישוב

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 שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16878	מוסדר	חלק		3

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 7784	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 7784 בתחומה של תכנית זו בלבד .	4702	736		24/11/1998
ג/ 9607	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 9607 בתחומה של תכנית זו בלבד .	4879	3446		14/05/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פחירי חביבאללה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פחירי חביבאללה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02: 14 30/06/2022	פחירי חביבאללה	20/06/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		16: 01 19/12/2022	פחירי חביבאללה	18/12/2022	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



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	ראגד סרחאן (1)			יפיע					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד 1137.

1.8.2 יזם

1.8.4 בעלי עניין בקרקע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פחירי חביבאללה		פחירי חביבאללה - משרד אדריכלות	נוף הגליל	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhri@ yahoo.com
	מודד	תאופיק בקלה	843	ר.מ.ת.הנדסה	חיפה	(1)		050-5583714		rmt_eng@ya hoo.com

(1) כתובת : חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

שינוי בהוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת זכויות בניה

הסדרת גובה בניה

הגדלת תכסית בנין

שינוי בבינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	100
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	925	100
סה"כ	925	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	928.56	100
סה"כ	928.56	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתא שטח זה מותרים השימושים הבאים :</p> <p>א. בתי מגורים</p> <p>ב. מועדונים חברתיים ופרטים , גני ילדים , פעוטונים , 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 של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימאלי של 4 מ' .</p> <p>4. עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א' .</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>א</p> <p>1. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש לא יותר חיבור מבנים ע"י פרגולה . תותר הקמתם של שני מבנים על מגרש אחד רק בתנאים הבאים :</p> <p>גודל המגרש הוא מעל 750 מ"ר ובתנאי שהמרחק בין שני המבנים יהיה 6 מ' לפחות .</p> <p>2. תותר הקמץ מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 1 מ' מהכביש .</p> <p>3. תותר בניית שטחי שרות בשטח כולל מקסימאלי של 40 מ"ר לכל יח"ד , שטח השרות יכלול</p> <p>בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויותר בו השימושים הבאים : קומת עמודים , מחסן , חדר הסקה , ממ"ד , חניה וחדרי מדרגות משותפים . תותר הקמת מבנה חניה נפרד כאמור בסעיף 3 , גובה המבנה לחניה לא יעלה על 2.20 מ' נטו .</p> <p>4. שטח מינימאלי , אחוז בניה , מרווחים וקווי בניה יחושבו לפי שטח המגרש נטו .</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרכזי	גודל מגרש מזערי			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4)	(4)	(4)	(4)	4	18 (3)	10	55	188			(2) 24	(1) 164	925	400	100	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 48% לקומת חניה בקומת קרקע.
- (2) או 40 מ"ר ליחיד? ניתן לנצל את מכסות שטחי השירות של הקומות העליונות לקומה התחתונה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יעבור את המקסימום המותר לפי הטבלה לעיל..
- (3) גובה קומת קרקע 5.2 מ'..
- (4) לפי קו אדום מקווקו המסומן בתשריט. קו בניין תחתית/תת קרקעי עבור קומת קרקע בלבד ..



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בק"מ 1:100 ובה יופיעו קוי הגובה טבעיים עפ"י תכנית המודד , קוי גובה מתוכננים , מפלס קרקע , חיבור לכביש קיים , התחברות לקו ביוב קיים , קירות תומכים , סימון עצים , שבילים , רחובות מרוצפות , חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התקפות בעת הוצאת היתר. בניה . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ' מ' 2.0 מ' 5.0 מ' 20.0 מטר מציר</p> <p>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) הקו</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך .</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .</p>
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <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 הוועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



6.5	תקשורת
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית .</p>	

6.6	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה , אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p>	

6.7	שרותי כבאות
<p>תנאי היתר בניה , יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות , על פי דרישות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

6.8	תשתיות
<p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך וביצועם בפועל .</p>	

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
<p>אישור המפקח על השמשת מקומות החניה על ידי פירוק השערים הקיימים .</p>	

6.10	חלוקה לתאי שטח
<p>א- המגרש הכלול בתכנית מבוסס על תשריט חלוקה מאושר</p> <p>ב- תנאי למתן היתר בניה התאמת גבולות המגרש למאושר בתשריט מצב מוצע .</p> <p>ג- תותר חלוקת משנה למגרשים לפי גודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה. במקרה של חלוקה קו בניין בין המגרשים יהיה 3 מ' או 0, לאחר קבלת חוות דעת השכן.</p>	



6.11	הריסות ופינויים
<p>א- מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה</p> <p>ב- מבנה / גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה .</p> <p>ג- היתר בניה יינתן בשני שלבים : שלב א- ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה , שלב ב- היתר למבנה.</p>	

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

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

7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום אשור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14