

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1046333

שינוי קו בנין אחורי והוספת זכויות בניה-יפיע

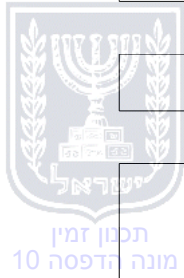
צפון

מחוז

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

1. שינוי קו בנין אחורי לצורך ניצול מירבי לאחוזי בניה לבית מגורים.
2. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים.
3. הוספת שטחים עיקריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 257-1046333

שטח התכנית	1.2
------------	-----

0.500 דונם

סוג התכנית	1.4
------------	-----

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (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

קואורדינאטה X

225679

קואורדינאטה Y

731086

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית - יפיע

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 דרומית יפיע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16873	מוסדר	חלק	195	

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
14494 ג/	כפיפות	תכנית זו כפופה את תכנית מס' ג/14494 בתחומה של תכנית זו בלבד. התכנית כפופה לנספחים.	6222	3602		10/04/2011
257-0709436	כפיפות	תכנית זו כפופה את תכנית מס' 257-0709436 בתחומה של תכנית זו בלבד. התכנית כפופה לנספחים.	8643	3218		16/01/2020



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				וסים ח'טיב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		וסים ח'טיב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 200	1	01/06/2023	וסים ח'טיב	08: 57 01/06/2023		לא
חניה	רקע	1: 250		01/09/2022	מועתז כילאני	15: 25 19/09/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/08/2022	וסים ח'טיב	12: 50 04/01/2023		לא

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
כלכלה והנהלה חשבונות	פרטי	אחמד בן עבדאללה נעראן (1)			יפיע			052-5476660	04-6455819	ahmad1930@windowslive.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יפיע ת.ד. 1298.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	וסים חיטיב	8097806	וסאם סטודיו	יפיע	יפיע	4	050-4989454	072-2447483	wissam.arstudio@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מועתז כילאני	1076		יפיע	(1)		04-6468243	04-6468243	mouataz@netvision.net.il

(1) כתובת: יפיע ת.ד. 304.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 הוראות וזכויות בניה במגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין אחורי.
2. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים.
3. הוספת 50 מ"ר שטח עיקרי.
4. שינוי גובה קיר תומך ללא דירוג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

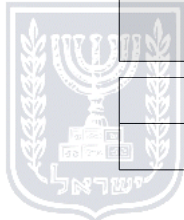
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' 1 מיוחד	500.58	100
סה"כ	500.58	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	500.58	100
סה"כ	500.58	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בנייני דירות מגורים רב משפחתיים בגובה 3 קומות + קומת גג (לא כולל קומת מרתף) , בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבניה . בנוסף יותרו שימושים עסקים כגון : משרדים , מסחר ושישירותים קהילתיים כגון גני ילדים , פעוטונים , קופת חולים וטיפת חלב . השימושים הנוספים למגורים יותרו בתנאים הבאים : 1- קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה בדבר השלבות השימוש המבוקש באיזור המגורים . 2- גודל השטחים של השימושים הנוספים לא יעלה על 20% מסך זכויות הבנייה המותרת . 3- קבלת חוות משרד התחבורה בדבר נגישות תקנית והתקנת מקומות חניה .
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	1	500	90 (1)	20		35 (2)	50	4	14	3 (3)	1	3 (4)	3 (4)	3	4

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

הוראות טבלה 5:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת 50 מ"ר (10%) בהתאם לסעיף 62א(א)16..

(2) שטחי שירות 15% מאושרים+20% תוספת לפי סעיף 62 א(א)15.

(3) + קומת גג חלקית.

(4) או 0 בהסכמת שכן.

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
	א- החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. ב- חניה בקוו בנין אפס תותר בתנאי שמרתף החניה הוא תת קרקעי בשלושת צדדיו ומתחת למפלס ה- 0.00 של הבנין.
6.3	חשמל
	בסמכות הועדה המקומית לדרוש שתשתיות החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיות , כל זאת בתאום עם חברת חשמל ומהנדס המעוצה המעוצה המקומית . איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל : בקרבת קווי חשמל עיליים , ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה , מדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל , לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה . ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מטרים ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מטרים א. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ" ב. בקו מתח עיליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 16- מטרים ג. בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מטרים. ד. במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על עם שדות גדולים יותר , יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. ה. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעים ולא במרחק הקטן : מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 161 ק"ו. מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו . מ' 0.5 מ' מכבלים מתח גבוה עד 1000 וולט. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מח"ח. ו. מרחקים אנכיים ומינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
6.4	ניקוז
	א- תוכן תכנית בינוי ופיתוח כוללת , על פי נספח הניקוז של התכנית (דו"ח תכנון מוקדם הדרולוגיה וניקוז), שתבטיח פתרונות לניקוז , איגום וויסות שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית , כמפורט בסעיף 6.15 ג' להלן. ב- כל מוצאי הניקוז של השכונה יתוכננו כמעבירי מים מוסדרים , כולל כל האמצעים למיתון הנגר , בתאום ואישור רשות הניקוז , הכל על פי הנחיות דו"ח תכנון מוקדם הדרולוגיה וניקוז בתכנית ג/14494 המאושרת

6.5

ביוב

- א- פיתוח בשכונות דרומיות בישוב (ששפכיהן מתנקזים למט"ש תל עדשים) יותנה בתחילת הקמת מודול בוצה משופעלת במתקן הטיפול האזורי.
- ב- לא יינתנו היתרי בניה ע"פ התכנית , אלא , לאחר שיוגש ע"י רשות המקומית לו"ז מחייב לביצוע מערכת הביוב , ע"פ תכנית ביוב מאושרת , ושיהיה מקביל ללו"ז לביצוע התכנית , כך שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- מים :
- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ותאגיד מים .
- ביוב :
- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ניקוז :
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- אשפה :
- 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.

6.7

ניהול מי נגר

- א- מי הנגר העילי ינוקזו מן המגרשים לדרכים או לשטח ציבורי פתוח או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה , החדרה והעשרת מי התהום. יותר ניקוז מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו אך ורק במערכת ניקוז תת קרקעית .
- ב- אין לנקז את מי הגשמים ע"י מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל מערכת התיעול , באישור מחלקת התשתיות במועצה .
- ג- מי הנגר העילי מתחום המגרש יוחדר לקרקע , למעט מקרים מיוחדים בהם חו"ד של יועץ קרקע תשכנע את הוועדה המקומית כי לקרקע אין " יכולת קליטה".
- ד- לפחות 20% משטח כל מגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכ"ו) ויהיה מגונן , תוך שימת דגש להשהייה והחדרת מי הנגר העילי.
- ה- תכנון שטחים ציבריים פתוחים יבטיח בין השאר השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה . השטחים הקולטים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים פתוחים אלה.
- תכנון מפורט של השטחים הציבריים יהיה תנאי למתן היתר , כמצוין בסעיף 6.15 ג' להלן.
- ו- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בריצוף בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.8

פיקוד העורף

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

6.9

פיתוח תשתית

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 עמוד תאורה, ו/או קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.
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.
4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
5. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.10

שרותי כבאות

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

6.11

תשתיות

- תותר העברת מערכות תשתיות עירוניות בתחום מגרשי המגורים ובמגרשים אחרים ותינתן למועצה אפשרות גישה לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה.
- חדר טרנספורמציה:
- ימצא בתוך הבנין בקומת הקרקע או במרתף תת-קרקעי או במבנה נפרד בתאום ובאישור חברת החשמל. שטחי חדר הטרנספורמציה שיידרשו על ידי חברת החשמל יתווספו לשטחי הבניה המותרים.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

- א- היתרי הבניה יותאמו לדרישות תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בטרם הוצאת היתרי הבניה בשטח התכנית.
- ב- תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור נספח תחבורה למתחם שלם שבתחומו מבוקש היתרי.
- ג- לא יפותחו שטחים מכח תכנית זו, ללא אישור תכנית פיתוח ותשתיות כוללת, באישור הועדה המקומית לתו"ב ורשות הניקוז האזורית. תכנית זו תכלול תכנון מפורט של שטח הויסות ביעוד שצ"פ ורכיבי הניקוז, כולל אמצעי הגנה על המבנים הסמוכים מפני הצפה, אמצעי בטיחות בזמן הצפת אזור הויסות, ותכנון אדריכלי המאפשר הצפת אזור הויסות ללא פגיעה בתשתיות ומתקנים אחרים בתחום השצ"פ.
- ד- במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה ומילוי לצורך עבודות הבניה - יותנה מתן ההיתר בביצוע קירות תומכים לפני תחילת הקמת המבנה, או בפתרון אחר שיקבע בתכנית הבינוי באישור הועדה המקומית.
- ה- תנאי למתן היתר בניה, אישור ע"י רשות הניקוז האזורית, של תכנית ניקוז כוללת לכל מתחם, כולל הסדרת מוצא הניקוז.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא יוצאו היתרי בניה למגורים לפני תחילת ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בקטע התכנית המבוקש , לרבות - כבישים , חשמל , ניקוז וביוב	
2	אכלוס המבנים למגורים יותנה בגמר ביצוע עבודות הפיתוח ומבני הציבור והשצ"פ , הגובלים באותו קטע התכנית שבו נמא המגרש , בהתאם לקביעת הועדה המקומית לאחר תאום עם הרשות המקומית	

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו- מיידית עם אשורה

