

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0447698

שינוי בהוראות וזכויות בניה - יפיע



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/01/2019

להפקיד את התכנית

04/03/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית הנמאת במרכז הכפר, מטרת התכנית הוספת שטחי בניה ושינוי בקווי בניין ושינוי בהוראות בניה לצורך הקמת מבנה רב דירות לצורך פתרון בעית דיור באיזור.



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה - יפיע

257-0447698

מספר התכנית

1.240 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

225900 קואורדינאטה X

732475 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז הכפר

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
16877	מוסדר	חלק		33, 40
16882	מוסדר	חלק		44

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

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
22/03/2004	2399	5284	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12761 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12761



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד עואד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד עואד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	15: 56 23/05/2018	אחמד עואד	23/05/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 14

**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	יפיע	1	04-6557555		
	פרטי	חאמד בדיר			יפיע	(1)				
	פרטי	חאתם בדיר			יפיע	(1)				

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת : שכונת מראח אלגולאן.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חאמד בדיר			יפיע	(1)				
פרטי	חאתם בדיר			יפיע	(1)				

(1) כתובת : שכונת מראח אלגולאן.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חאמד בדיר			יפיע	(1)				
בעלים		חאתם בדיר			יפיע	(1)				

(1) כתובת : שכונת מראח אלגולאן.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד עואד	46573		נצרת	איכסאל	407	04-8412224	04-8412224	awad_arch@ walla.co.il
	מודד	ראסם אברהים	909		נצרת	איכסאל	11	04-6452746		



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 זכויות בניה - יפיע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אחוז בניה.
- שינוי בקווי בניין.
- הגדלת תכסית קרקע.
- הגדלת מספר קומות.
- הגדלת גובה בניין.
- הגדלת מספר יח"ד.



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 ג'	100
דרך מאושרת	300
דרך משולבת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	300
מבנה להריסה	דרך משולבת	200

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	321	25.89
דרך משולבת	85	6.86
מגורים א'	834	67.26
<b>סה"כ</b>	<b>1,240</b>	<b>100</b>

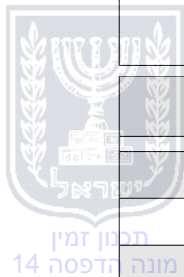
  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	322.5	26.01
דרך משולבת	84.8	6.84
מגורים ג'	832.61	67.15
<b>סה"כ</b>	<b>1,239.91</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר בניית מבני מגורים והקמת חניה פרטית. קומת הקרקע תשמש במחציתה כקומה משותפת לרווחת הדיירים כגון קומת משחקים, ומחציתה השנייה של הקומה תשמש למחסנים ביתיים לטובת הדיירים המתגוררים במבנה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר הקמת יחידת דיור ו/או שימוש בקומת הקרקע כיחידת דיור.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שדות	עיקרי	שדות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	22	16	52	255			50	205	830	100	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	6												

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:

גובה המבנה ימדד מהנקודה הנמוכה ביותר בקומת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי קו אדום מקוקו בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>תחזוקה</b></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><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p>	<p>החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר..</p>																																
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תשריט/תוכנית איחוד וחלוקה.</p>																																
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה ? תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים .</p> <p>ב. תחנות השנאה.</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="0" data-bbox="558 1366 1264 2136"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך ?תיל חשוף</td> <td>3.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך ?תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td></td> </tr> <tr> <td>תיל חשוף או מצופה</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.00 מ' --</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו :</td> <td></td> </tr> <tr> <td>-כבל אורירי מבודד (כא"מ).</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>--</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ' ---</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ' ---</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ' --</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3 מ' --</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם החברת חשמל</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td>1 מ' --</td> </tr> </table>	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך ?תיל חשוף	3.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך ?תיל מבודד	2.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו		תיל חשוף או מצופה		5.00 מ' --		ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו :		-כבל אורירי מבודד (כא"מ).		2.00 מ'		--		ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ' ---	ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	35.0 מ' ---	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ' --	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ' --	ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם החברת חשמל	י. ארון רשת	1 מ' --
מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																																	
א. קו חשמל מתח נמוך ?תיל חשוף	3.00 מ'																																	
ב. קו חשמל מתח נמוך ?תיל מבודד	2.0 מ'																																	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו																																		
תיל חשוף או מצופה																																		
5.00 מ' --																																		
ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו :																																		
-כבל אורירי מבודד (כא"מ).																																		
2.00 מ'																																		
--																																		
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ' ---																																	
ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	35.0 מ' ---																																	
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ' --																																	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ' --																																	
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם החברת חשמל																																	
י. ארון רשת	1 מ' --																																	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' --  על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.  בתכנית המתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.  לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה המרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של 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. 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.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>ניקוז</b></p>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>ביוב</b></p>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>תקשורת</b></p>
	<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>
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p>
	<p>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.</p>
<p><b>6.10</b></p>	<p><b>פיתוח תשתית</b></p>
	<p>א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו 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 בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה .  ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון),</p>





<b>6.10 פיתוח תשתית</b>	
<p>תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית .</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה .</p> <p>ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים .</p>	

<b>6.11 שרותי כבאות</b>	
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	

<b>6.12 תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	
<p>לא ינתן טופס אכלוס ללא הסבת כמחצית קומת הקרקע למחסנים דירתיים עבור הדיירים.</p>	

<b>6.13 היטל השבחה</b>	
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .</p>	

<b>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תכנית זו, ככל שלא יוחזרו ובכפוף לכל דין.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן מימושה המשוער של תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.

