

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0656686

שינוי יעוד ממגורים א 1 למגורים, מסחר ומשרדים-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 :  
18/03/2019  
להפקיד את התכנית  
18/07/2019  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה מבנה משולב למגורים, מסחר ותעסוקה. המבנה יכלול יחידות דיור, משרדים, מסחר שכונתי וחניונים. במפלס דרך מס' 100 תותר קומה מסחרית, ומעליה 2 קומות מגורים עבור 8 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד ממגורים א 1 למגורים, מסחר ומשרדים-יפיע

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

257-0656686

מספר התכנית

1.155 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	226136
קואורדינאטה Y	731593

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונה חדשה מראח אלגיוזלאן

### 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 שכונה חדשה מראח אלגיוזלאן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16875	מוסדר	חלק		41

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/04/2005	2335	5388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12251 ממשיכות לחול.	שינוי	12251 ג/



## 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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	08: 47 08/11/2018	מועתז כילאני	13/06/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 9

**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	ריאד שרארי			יפיע	(1)				zoabisharary@hotmail.com
	פרטי	חוסיין אבו ראס			יפיע	(2)				

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רח' 609- בית 56 א- ת.ד. 1626 יפיע-שכונת מראח אלגיוזלאן.

(2) כתובת: כפר יפיע- שכונת מראח אלגיוזלאן- ת.ד. 5873.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ריאד שרארי			יפיע	(1)				zoabisharary@hotmail.com
פרטי	חוסיין אבו ראס			יפיע	(2)				

(1) כתובת: רח' 609- בית 56 א- ת.ד. 1626 יפיע-שכונת מראח אלגיוזלאן.

(2) כתובת: כפר יפיע- שכונת מראח אלגיוזלאן- ת.ד. 5873.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		הנא שרארי			יפיע	(1)				
בעלים		ריאד שרארי			יפיע	(2)				zoabisharary@hotmail.com
בעלים		חוסיין אבו ראס			יפיע	(3)				

(1) כתובת: כפר יפיע- שכונת מראח אלגיוזלאן.

(2) כתובת: רח' 609- בית 56 א- ת.ד. 1626 יפיע-שכונת מראח אלגיוזלאן.

(3) כתובת: כפר יפיע- שכונת מראח אלגיוזלאן- ת.ד. 5873.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
M.Sc מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	עורך ראשי	מועתז כילאני	,112978 ,1076 3561039	מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	יפיע	ואדי אלח'ארג'ני (1)	304	04-6468243	04-6468243	mouataz@net vision.net.il
M.Sc מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	מודד	מועתז כילאני	,112978 ,1076 3561039	מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	יפיע	(1)	304	04-6468243	04-6468243	mouataz@net vision.net
אדריכל	אדריכל	איאד אבו ג'אנס	82861		יפיע	(2)		04-6012630	04-6012630	iyada@netvis ion.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 304, יפיע 16955.

(2) כתובת: יפיע-ת.ד. 777 מיקוד 16955.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

הקמת מבנה משולב למגורים, מסחר ותעסוקה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממגורים א 1 למגורים, מסחר ומשרדים

שינוי בהוראות וזכויות בניה

הגדלת מספר קומות

הוספת שימושים למסחר ומשרדים

קביעת תכליות, שימושים וזכויות בניה מותרות

קביעת הנחיות בינוי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים מסחר ותעסוקה	101, 100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	101, 100

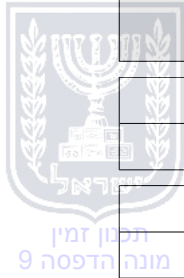
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א 1	1,155	100
סה"כ	1,155	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,142.17	100
סה"כ	1,142.17	100



#### 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ומבני עזר למגורים, מסחר שכונתי ומשרדים.	
הוראות	4.1.2



## 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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	4 (5)	4 (5)	4 (4)	3 (4)	23 (3)			60	120	60 (2)	(2)	(2)	(1)	1155	100 - 101	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה	
3	4	4	4 (4)	3 (8)	23 (3)	7	8	45	90	(7)	(7)	16 (7)	74 (7)	1155	100 - 101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
3	4	4	4 (4)	3 (4)	23 (3)			45	45	(7)	(7)	8 (7)	37 (7)	1155	100 - 101	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
3 (6)	4	4	4 (4)	3 (4)	23 (3)			60	60	(7) 42	(7) 18	(7)	(7)	1155	100 - 101	מסחר ואחסנה	מגורים מסחר ותעסוקה	
3 (6)	4	4	4 (4)	3 (4)	23 (3)			60	60	(7) 10	(7) 50	(7)	(7)	1155	100 - 101	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3 (6)	101 - 100	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
3	101 - 100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
3	101 - 100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
3	101 - 100	מסחר ואחסנה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	101 - 100	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה

**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:**

הבניין יכלול 3 קומות מעל מפלס הכניסה ו-4 קומות מתחתיו. מפלס הכניסה מוגדר במפלס דרך מס' 100. הבניין יכלול קומת מסחר, שתי קומות מגורים, שתי קומות חנייה, קומת משרדים וקומה משולבת למספר שימושים- מסחר, מחסנים, שטחים משותפים לטובת דיירי המבנה.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מהשטחים שמעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים. מדובר ב-60% לקומה ו-120% בסה"כ.
- (2) הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מהשטחים שמעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים. מדובר ב-60% לקומה ו-120% בסה"כ.
- (3) תותר בנוסף 3.00 מ' עלית גג ו/או חדר מדרגות ו/או חדר מעלית.
- (4) מפלס הכניסה הקובעת נמדד ממפלס הקומה שכניסתה מכביש מס' 100.
- (5) יותר קו בנין אפס לרמפה לכניסה לקומת החניה.
- (6) יותר קו בנין 0 לכיוון דרך מס' 100 במפלסים שמתחת למפלס הדרך.
- (7) הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מהשטחים שמעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.
- (8) במפלס דרך מס' 100 תותר הקמה של קומה מסחרית, מעל הקומה המסחרית יתוכננו 2 קומות מגורים, מתחת לקומה המסחרית שבמפלס דרך מס' 100 יתוכננו 2 קומות חנייה עם גישה מדרך מס' 100, מתחת לקומות החנייה תתוכנן קומת משרדים, הקומה התחתונה ביותר (קרי קומה משותפת במפלס דרך מס' 103) תשמש כשטח משותף לטובת כלל הדיירים, למחסנים ולמסחר שכונתי בהיקף מירבי של 250 מ"ר, מפלס הכניסה הקובעת נמדד ממפלס הקומה שכניסתה מכביש מס' 100.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש . תנאים למתן היתר בנייה בנושא זה מצויין בסעיף נפרד בפרק זה.
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תשריט חלוקה/ תוכנית איחוד וחלוקה.
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקומהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ'ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p>



<p><b>6.5</b></p> <p><b>ביוב</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>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><b>6.6</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.7</b></p> <p><b>תקשורת</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל 1970 ? ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.8</b></p> <p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>קבלת היתרי הבניה יהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.9</b></p> <p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.9</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>6.10</b></p> <p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.11</b></p> <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון סיומת הגג . ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.12</b></p> <p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.13</b></p> <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א- תנאי למתן היתר בנייה הינו בניית קומות החנייה והבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות החניה. ב- לא יינתן טופס אכלוס ללא ביצוע החניות בפועל. ג- בקשות להיתרים יכללו תכנון עקרוני של כל יחיד המאושרות וכן תכנון החניות הנדרשות להן לרבות פתרון הנגישות. ד- תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור יועץ תחבורה לתכנון החניונים והגישה אליהם. בתכנון החניות יש לעשות הפרדה בין החניות למגורים לבין החניות של שאר השימושים.</p>	
<p><b>6.14</b></p> <p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<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	שלבי ביצוע	לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו- תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9