

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0882779

הגדלת אחוזה בנייה ושינוי הוראות בנייה יפיע גוש 16882 חלקה 43



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

08/04/2021

להפקיד את התכנית

09/06/2021

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

התכנית היא עבור מגרש 43/5/1 בגוש 16882 חלקה 43, מטרת התכנית הגדלת אחוז בנייה מ- 100% ל- 199% (מתוכם 169% עיקרי) והגדלת תכסית הבניה מ- 36% ל- 42%, הגדלת מס' קומות מ-3 ל-4 מעל קומת עמודים שתשמש לחניה והגדלת גובה מבנה מ- 12 מ' ל- 16 מ' + עליית גג 2.5 מ' והגדלת מס' יחיד ל- 4 יחידות דיור, על מנת לאפשר לבעלי המגרש לבנות יחידות דיור לטובת כל הבעלים.



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

הגדלת אחוזי בנייה ושינוי הוראות בנייה יפיע גוש 16882

חלקה 43

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

257-0882779

מספר התכנית

0.400 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

225878 קואורדינאטה X

732629 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום יפיע צפון מערבי גוש 16882 חלקה 43

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 יפיע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16882	מוסדר	חלק		43

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
09/01/1996	1133	4369	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6082 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6082



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		15: 12 13/01/2021	מודר שיד יוסף	03/01/2021	13	1: 1	מחייב	ניקוז
לא		12: 09 28/04/2021	מיסא עומרי עבד אלראזק	28/04/2021	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 חטיב			יפיע	(1)				fadysh.majdkh@gmail.com
	פרטי	מסלח חטיב			יפיע	(1)				fadysh.majdkh@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר יפיע שכונה צפון מערבית.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אחמד חטיב			יפיע	(1)				fadysh.majdkh@gmail.com
בעלים		מסלח חטיב			יפיע	(1)				fadysh.majdkh@gmail.com

(1) כתובת: כפר יפיע שכונה צפון מערבית.

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
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נוף הגליל	(1)	21	052-2577387		0525600345a@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	מודר שיד יוסף	112257	מ.ס.ה. מהנדסים יועצים	טייבה	(2)			057-7972435	mod12@zahav.net.il

(1) כתובת: ברוש 21.

(2) כתובת: טייבה המשולש ת.ד. 19 מיקוד 40400.



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

מטרת התכנית הגדלת אחוז בנייה והגדרת הוראות וזכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת אחוזי בניה.
- 2- הגדלת מס' קומות.
- 3- הגדלת כיסוי קרקע.
- 4- שינוי גובה מבנה.
- 5- שינוי בהוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

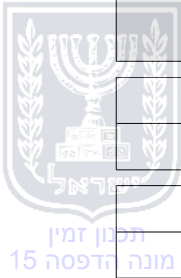
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	400	100
סה"כ	400	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	400.37	100
סה"כ	400.37	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1- המגרש ישמש לבניית מבנה מגורים מעל קומת עמודים המשמשת כאחסנה וחניות לטובת יחידות הדיור מעל.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א- המבנה יכלול חדר מדרגות ו/או מעלית . ב- מפלסים מנימליים בהתאם לכתוב בנספח הניקוז המצורף סעיף 6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (3)	3	3	3	5	199			30	169	400			

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 יח"ד מעל קומת עמודים.

(2) 16מ' + עליית גג בגובה 2.5 מ'.

(3) 5מ' בקומת קרקע ו 3 מ' בקומות עליונות.



תכנון זמין
הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>א- חומרי גמר : גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יבוצע באבן מסותתת לפחות 75% משטח המעטפת. לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים, אלא רק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ-25%.</p> <p>ב- מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים : ישולבו בבניין ויוקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.</p> <p>ג- גג שטוח : תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנון התכנון והבניה.</p> <p>ד- קולטי שמש : קולטי שמש ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p>	
6.2	חניה
<p>החניה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>	
6.3	חשמל
<p>קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים. זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו, בתאום משותף בין חברת החשמל לבין מהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח-1998.</p> <p>* איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>1- לא יינתן היתר בניה למבנה 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל חבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ'- מציר הקו. בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ'- מציר הקו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'.</p> <p>* במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון ומתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>2- אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>3- אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>4- המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	

<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>5- שינויים ו/או העתקות בתשתית מערכת חשמל שידרשו עקב ביצוע התוכנית, יבוצעו בתאום מוקדם 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>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הסדרת תשתיות הניקוז שבתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ורשת הניקוז האזורית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות ניקוז ונחלים קישון.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה: 1- מיקום מתקני אצירת האשפה בישוב, יהיו בהתאם לשיטת הפינוי המקובלת ולפי הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>2- פינוי פגרים ופסדים לאתר האיסוף, יעשה בדרך ובתדירות שתקבע על ידי תברואן המועצה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תקשורת</p> <p>כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים. מיקום אנטנות סלולאריות בהתאם לתקנים ועפ"י הוראות תמ"א 36 א'.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>א- המדיניות והאמצעים לשימור נגר עילי בתכניות מפורטות יובאו לאישור מהנדס המועצה ורשת הניקוז.</p> <p>ב- לא תאושר תכנית מפורטת אלא אם תכלול בחינה של השפעת הפיתוח על ספיקות הנגר, במשולב עם פתרונות לניקוז ולתיעול מים - בהתאם להנחיות נספח הניקוז של תכנית זו ועל פי הנחיות תמ"א 34/ב/3 (תכנית המתאר הארצית משולבת למשק המים- נחלים וניקוז).</p> <p>ג- לא תאושר תכנית מפורטת להרחבת השטח הבנוי אלא אם תכלול הוראות בדבר שימור מי נגר עילי והעשרת מי התהום באמצעים כגון: חיבור תעלות ניקוז לאזורי איגום והחדרה מקומיים. הותרת אזורי החדרה וחלחול באזורים טופוגרפיים נמוכים.</p> <p>ד- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות ניקוז ונחלים קישון.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פסולת בניין</p> <p>עודפי קרקע ופסולת בנייה יועברו לאתר פסולת יבשה המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. שיקום המדרונות אשר יפגעו בהמשך תהליך הבנייה ייעשה בהתאם לתוכנית מאושרת ויבוצע יחד עם עבודות הפיתוח.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 פיקוד העורף</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.8</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונו, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	א- הגשת נספח בינוי הכולל תיאום מפלס הכניסה והחנייה לתכנון מפלסי הדרכים בתכנית המקודמת למתחם 2 שכוללת את תכנון מערכת הדרכים שעליה נשען המגרש נשוא התכנית. ב- מפלסי גובה הבנייה המינימליים יקביו בתיאום ובאישור רשות ניקוז ונחלים קישון.

6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15