

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0965442

שינוי בהוראות וזכויות בנייה - 16882/43 - יפיע



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:

20/01/2022

להפקיד את התכנית

26/06/2022

תאריך מ"מ 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

מדובר בתכנית לשינוי בהוראות וזכויות בנייה במגרש מגורים מאושר ביפיע לצורך הקמת מבנה מגורים שיכלול 12 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות וזכויות בנייה - 16882/43 - יפיע
מספר התכנית	מספר התכנית	257-0965442
שטח התכנית	שטח התכנית	0.624 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

225937 קואורדינאטה X

732683 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום השכונה החדשה צפון- מערבית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יפיע - חלק מתחום הרשות: יפיע

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה צפונית מערבית כפר 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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/11/2004		446	5343	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11950 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11950
14/05/2000		3446	4879	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9607 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9607
12/12/2006		871	5604	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14102 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14102



## 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 חטאב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד חטאב		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10:34 10/09/2021	אחמד חטאב	03/09/2021	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 13

**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	חוסיין ח'טיב (1)			יפיע			04-6467170	04-6016028	enghoseen@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יפיע.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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 חטאב	33699	מהנדסי העמקים	נצרת	(1)		04-6204561		shemesh.hazafon@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סמיר סאלח	948		משהד	(2)				samir@maptop.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 6059, נצרת.

(2) כתובת: כפר משהד, ת.ד. 829..

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 במגרש ביעוד מגורים - יפיע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אחוזי בניה.
- הגדלת מספר קומות וגובה מבנה.
- הגדלת מספר יחידות דיור.
- תוספת קומת חניה תת קרקעית-מרתף.
- שינוי בקווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	624.76	100
סה"כ	624.76	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	624.76	100
סה"כ	624.76	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, מחסן ביתי, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. מסחר שכונתי, חנויות למיניהם יותרו בקומת קרקע בלבד. חנייה ומעבר תשתיות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. אחת מהקומות תישאר פתוחה ותשמש לרווחת הדיירים. 2. לא יתאפשר מסחר מעבר להיקפי המסחר המאושרים לפי תוכנית ג/9607.
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	החנייה תהיה בתחום המגרש, לכל יח"ד יוקצו 1.5 מקומות חנייה. כניסה ויציאה לחנייה תהיה בנקודה אחת. לא תתאפשר חנייה בניצב בחזית המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"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						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(5)	(5)	(5)	(2) 33	20	12	(1) 60	415	80		80	255	624	1	מגורים	מגורים ג'	



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (5)	1	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

### הערה ברמת הטבלה:

- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- שטחי המסחר יהיו לפי תוכנית ג/9607.

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

- (1) תכסית בתת הקרקע לחניה הינה 85%..
- (2) כולל מתקנים טכניים..
- (3) 8 מעל מפלס הכביש התחתון..
- (4) קומת מרתף תשמש חניה תת קרקעית..
- (5) בהתאם למסומן בשטריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>																											
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאות ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>																											
<p><b>6.3</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. 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> <table border="1" data-bbox="159 1590 1252 2105"> <thead> <tr> <th>מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</th> <th>מ' מציר הקו</th> <th>מ' מהתיל הקיצוני</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>2.00 מ'</td> <td>2.25 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>1.50 מ'</td> <td>1.75 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>בשטח בנוי</td> <td>5.00 מ'</td> <td>6.50 מ'</td> </tr> <tr> <td>בשטח פתוח</td> <td>-</td> <td>8.50 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>בשטח בנוי</td> <td>9.50 מ'</td> <td>13.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td> <td>-</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	מ' מציר הקו	מ' מהתיל הקיצוני	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:			בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'	בשטח פתוח	-	8.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:			בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ'	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	-	20.00 מ'
מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	מ' מציר הקו	מ' מהתיל הקיצוני																										
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'																										
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'																										
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:																												
בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'																										
בשטח פתוח	-	8.50 מ'																										
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:																												
בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ'																										
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	-	20.00 מ'																										



<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' -</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד 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.</p>	
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ושאו לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העילי תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>מים:  אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.  ניקוז:  תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.  ביוב:  תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית</p>

<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה :</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>
<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. הגשת נספח בינוי הכולל תיאום מפלס הכניסה והחנייה לתכנון מפלסי הדרכים בתכנית 257-0754929 המקודמת למתחם 2, הכוללת את תכנון מערכת הדרכים שעליה נשען המגרש נשוא התכנית.</p> <p>ב. מפלסי גובה הבנייה המינימליים יקבעו בתיאום ובאישור רשות ניקוז ונחלים קישון.</p> <p>ג. הגשת נספח תנועה וחנייה ערוך ע"י יועץ תנועה מוסמך לאישור הועדה המקומית.</p>



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מייד עם אישורה.

