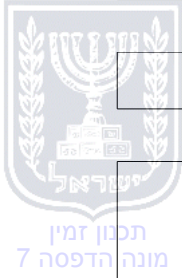


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0966432

שינוי בהוראות וזכויות בניה 16875/41 - יפיע



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

**אישורים**



**מינהל התכנון - מחוז צפון**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**אישור תכנית מס' 257-0966432**  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 27/04/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



**מינהל התכנון**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז צפון  
הועדה המחוזית החליטה ביום :  
25/11/2021  
להפקיד את התכנית  
20/02/2022  
י"ר הועדה המחוזית תאריך

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 זכויות בנייה במגרש מגורים מאושר בישוב יפיע לצורך הקמת מיזם למבנה מגורים וזאת בהתאם למדיניות מנהל התכנון אשר מעודד בנייה לגובה והגדלת צפיפות יח"ד בעקבות מצוקת הדיור במדינה בכלל ובמגזר בפרט.

מוצע בתכנית:

- הגדלת אחוזי בניה.
- הגדלת תכסית קרקע.
- הגדלת מספר קומות וגובה בניין.
- הגדלת מספר יח"ד.
- תוספת שטחים תת קרקעיים.
- שינויי בקווי בניין תת קרקעיים לחניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

שינוי בהוראות זכויות בניה 16875/41 - יפיע

מספר התכנית 257-0966432

1.2 שטח התכנית 610 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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

226250 קואורדינאטה X

731550 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת מראח אלג'זלאן- דרום יפיע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יפיע - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת מראח אלג'זלאן- דרום יפיע

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 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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
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			אחמד חטאב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד חטאב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	13: 40 07/12/2021	רנין קאסם	03/12/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 7

**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	מחמוד נח'אש			יפיע	(1)		04-6012190		shemesh.ha zafon@gma il.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : יפיע.

**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		מחמוד נח'אש			יפיע	(1)		04-6012190		shemesh.hazafon@g mail.com

(1) כתובת : יפיע.

**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.haza fon@gmail.c om
	מודד	איהאב טאהא	1258		כאבול	(2)				eng.ihab81@ gmail.com

(1) כתובת : נצרת.

(2) כתובת : כאבול.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 במגרש מגורים - יפיע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אחוזי בניה.
- הגדלת תכסית קרקע.
- הגדלת מספר קומות וגובה בניין.
- הגדלת מספר יח"ד.
- תוספת שטחים תת קרקעיים.
- שינויי בקווי בניין תת קרקעיים לחניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

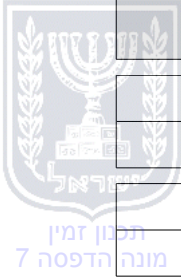
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	607	100
סה"כ	607	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	607.01	100
סה"כ	607.01	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים, מחסנים, חנייה ומעבר תשתיות.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. קומת הקרקע תחולק בין שטח המיועד לחניית לבין שטח לרווחת הדיירים ולא תכלול יחידת דיור. שטח לרווחת הדיירים לא יוקטן מ-50% משטח הקומה.</p> <p>2. גישה מוטורית למגרש תהיה מדרום, מכביש 102 בלבד. מדרך 103 תתאפשר רק גישה להולכי רגל והיא תהיה בגשר בלבד.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
3 (3)	3 (3)	3 (3)	3 (3)	1	6	26 (2)	7	77	327	77 (1)	0	30	220	607	1	מגורים ג'

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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור חנייה תת קרקעית, גובה חניון במפלס -3.40 לא יעלה על 2.5 מ' וזאת על מנת לאפשר תכנון רמפה בשיפועים תקינים.

(2) גובה נמדד מפני כניסה קובעת.

(3) תת קרקעי 0 מ'.

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

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%.

**6.2****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקסות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.3****חשמל**




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.

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.

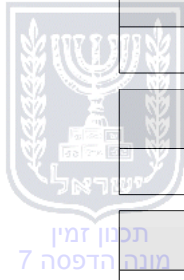
ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים  
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.

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	מציר הקו	מהתיל הקיצוני
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.00 מ'	2.25 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	1.50 מ'	1.75 מ'
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'

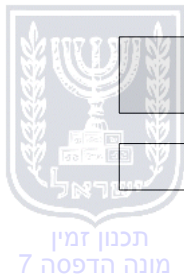
	<b>חשמל</b>	<b>6.3</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' -</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם 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 עבודת 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>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<b>ניקוז</b>	<b>6.4</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ורשות הניקוז האיזורית.</p>	
	<b>ביוב</b>	<b>6.5</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת, והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.6</b>
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15%-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכד') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>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>	
	<b>פסולת בניין</b>	<b>6.7</b>
	<p>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</p>	

<b>6.7</b>	<b>פסולת בניין</b>
בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
<b>6.8</b>	<b>פיקוד העורף</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
<b>6.9</b>	<b>שרותי כבאות</b>
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	
<b>6.10</b>	<b>תשתיות</b>
מיים : אספקת המים תהיה מהרשת המקומית , החיבור יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הרשות - הכל כתנאי למתן היתר בניה .	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



### 7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה

