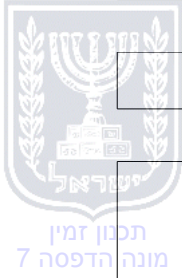


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0967760

שינוי בהוראות וזכויות בניה - מגרש 102 - יפיע



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
מבוא העמקים  
צפון  
תכנית מפורטת  
סוג תכנית

אישורים



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

אישור תכנית מס' 257-0967760  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 30/08/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
29/12/2021

להפקיד את התכנית  
02/05/2022

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 שינוי בהוראות וזכויות בניה בהתאם לבינוי מוצע לשם עיבוי הפרש הגובה הקיים שמגיע לכ- 20 מטר בין שתי הדרכים המאושרות משני צידי המגרש.  
התכנית מציעה בין היתר תוספת קומות כולל קומת חניה תת קרקעית.



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**

	<b>שם התכנית</b>	<b>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</b>
--	------------------	-----------------------------------

שינוי בהוראות וזכויות בניה - מגרש 102 - יפיע

257-0967760

**מספר התכנית**

0.435 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**  
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

225894 קואורדינאטה X

732645 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת אלחבאיל - יפיע

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

## הערה לטבלה:

מע/מק/39/9607- שינוי- תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מע/מק/39/9607 ממשיכות לחול. התכנית פורסמה ב.פ. 5904 תאריך 20.01.09



## 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	12: 35 19/07/2021	מועתז כילאני	14/07/2021	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	עווד כנאנה		כ.ע. מעדני השדה נ.ע (2000) בע"מ	יפיע	אלחבאיל (1)		04-6465330	04-6560342	adansweets@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 150 יפיע 16955.

**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		עווד כנאנה		כ.ע. מעדני השדה נ.ע (2000) בע"מ	יפיע	אלחבאיל (1)		04-6465330	04-6560342	adansweets@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 150 יפיע 16955.

**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	3561039,1 076,11297 8	מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד	יפיע	ואדי אלח'ארגיי ) (1	304	04-6468243	04-6468043	mouataz@net vision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 304, יפיע 1695500.



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 וזכויות בניה - מגרש 102 - יפיע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ומסחר

שינוי בהוראות וזכויות בניה

הגדלת מספר קומות

קביעת תכליות, שימושים וזכויות בניה מותרות

קביעת הנחיות בינוי

הגדלת אחוזי בניה

הגדלת מספר יחידות דיור

הגדלת גובה מבנה

שינוי קווי בנין



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 ומסחר	102	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	102
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	102

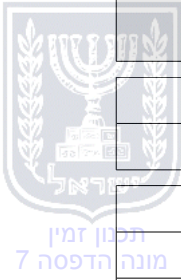
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	435	100
סה"כ	435	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	435.12	100
סה"כ	435.12	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר שכונתי, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וחניון.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תותר בניית קירות צדדיים מדורגים וקירות רוחביים וקירות תמך עם ו/או ללא דירוג לצורך תימוך הקרקע ו/או החציבה הקיימת במסגרת פתרון קונסטרוקטיבי שיוכן על ידי מהנדס מבנים רשוי.</p> <p>אחת מבין הקומות המוצעות בתכנית תישאר פתוחה ותשמש לרווחת הדיירים.</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 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					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
(4)	(4)	(3)	(2)	1	1	(1) 31.3	80	136	80	56		435	102	חניון	מגורים ומסחר	
(3)	(3)	(3)	(3)		1	(1) 31.3	42	42		6	36	435	102	מסחר	מגורים ומסחר	
(5)	(3)	(3)	(3)		6	(1) 31.3	59	334		60	274	435	102	מגורים	מגורים ומסחר	

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:

- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.
- הבניין יכול לול 7 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחתיו.
- הכניסה הקובעת הינה מהדרך התחתונה.
- קו בניין עילי מתייחס לקומות שמעל מפלס הדרך העליונה.
- הקמת שטח מסחרי תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 4 מ'.

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

- תותר בנוסף 3.00 מ' עליית גג ו/או חדר מדרגות ו/או חדר מעלית.
- לפי תשריט מוצע. יותר קו בנין אפס לרמפה לכניסה לקומת החניה.
- לפי תשריט מצב מוצע.
- לפי תשריט מוצע.
- לפי תשריט מצב מוצע. יותר קו בניין אפס עבור חדר מדרגות ו/או מעלית וממ"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התו"ב התקפות בעת הוצאת היתר בנייה.</p>
<p><b>6.2</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, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3- על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>1- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ' מ' 11 מ' בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ' מ' 25 מ' הערה:</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>2- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>3- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>

<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ- 3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</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>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקובעות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב:</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>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>תקשורת</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>6.5</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
<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>	
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>פסולת בניין</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>6.7</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</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</p>	

<b>6.7 פיקוד העורף</b>	<b>6.7</b>
האזרחית.	

<b>קולטי שמש על הגג</b>	<b>6.8</b>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון סיומת הגג .</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	

<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.9</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.10</b>
<p>א- תנאי למתן היתר בניה הנו הגשת נספח תנועה וחניה ערוך ע"י יועץ תנועה מוסמך. הנספח יכלול בין היתר:</p> <p>תכנון החניונים והגישה אליהם. בתכנון החניות יש לעשות הפרדה בין החניות למגורים לבין החניות של שאר השימושים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות החניה.</p> <p>לא יינתן טופס אכלוס ללא ביצוע החניות בפועל.</p> <p>ב- תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת החנייה התת קרקעית הנו קבלת חו"ד וליווי מומחה בעניין קונסטרוקטיבי.</p> <p>ג- תנאי למתן היתר בניה הנו 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.</p> <p>ד- בקשות להיתרים יכללו תכנון עקרוני של כל יח"ד המאושרות וכן תכנון החניות הנדרשות להן לרבות פתרון הנגישות.</p> <p>ה - תנאי למתן היתר בניה הנו תיאום ואישור רשות ניקוז ונחלים קישון לנושא קביעת מפלסי גובה הבנייה המינימליים.</p>	

<b>6.11</b>	
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

<b>7. ביצוע התכנית</b>
------------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

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