

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 1247360-257

שינוי קו בניין אחורי - מגרש 102 חלקה 43 גוש 16882 - יפיע



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מבוא העמקים  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005324780/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי בקו בנין אחורי במגרש 102 חלקה 43 גוש 16882 ביפיע. תכנית זו באה לתקן הנחיה "יותר קו בניין אפס עבור חדר מדרגות ו/או מעלית וממ"ד" שנרשמה בטעות בקוו בנין קדמי במקום קוו בנין אחורי בתכנית המפורטת המאושרת הקודמת במגרש זה שמספרה 257-0967760.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קו בניין אחורי -מגרש 102 חלקה 43 גוש-16882-  
יפיע

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

257-1247360 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.435 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א), 62א (א) (4), (א) (5)

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
102	257-0967760

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>6082 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/6082 בתחומה של תכנית זו בלבד	4369	1133		09/01/1996
<u>9607 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/9607 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4879	3446		14/05/2000
<u>14102 ג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/14102 בתחומה של תכנית זו בלבד.	5604	871		12/12/2006
<u>257-0967760</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0967760 ממשיכות לחול.	10806	11595		15/09/2022

### 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 בי.פ. 5904 תאריך 20.01.09



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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	נספח בינוי	12: 38 04/02/2024	בילאל חיליליה	02/02/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	12: 38 04/08/2023	מועתז כילאני	04/08/2023	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	עווד כנאנה (1)		כ.ע. מעדני השדה נ.ע (2000) בע"מ	יפיע	אלחבאיל		04-6465330	04-6560342	adansweets@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 150 יפיע 16955.

**1.8.2 יזם****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	04-6468243	mouataz@netvision.net.il
	אדריכל	בילאל ח'ליליה	33037	אלמאסקאן	יפיע	אלבלד (2)		04-6468899	04-6468899	belalarc@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
M.Sc מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	מודד	מועתז כילאני	3561039,1 076,11297 8	מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד	יפיע	ואדי אלח'ארג'י ) (1	304	04-6468243	04-6468243	mouataz@net vision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 304, יפיע 1695500.

(2) כתובת: ת.ד. 215, כפר יפיע, מיקוד 16955.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 בניה -מגרש 102 חלקה 43 גוש 16882- יפיע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין

התרת קיר תומך מעל 3 מ' ללא דירוג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

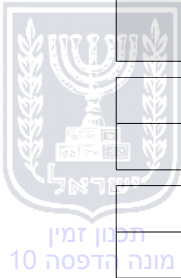
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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	(1) 31.3	80	136	80	56	435	102	חניון	מגורים ומסחר	
(2)	(2)	(2)	(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	435	102	מסחר	מגורים ומסחר	
(3)	(3)	(3)	(3)		6	(1) 31.3	59	334		60	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

### הוראות טבלה 5:

- 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:

(1) תותר בנוסף 3.00 מ' עליית גג ו/או חדר מדרגות ו/או חדר מעלית.

(2) לפי תשריט : קו בניין תחתית/קרקעי מקווקו באדום עבור קומת חנייה, הינו קו בניין 0 מלבד בגבול הדרום מערבי שבו קו הבניין הוא 4.50 מ'.

(3) לפי תשריט : קו בניין מקווקו באדום הינו קו בניין עבור המבנה מעל מפלס הדרך העליונה מס' 82. קו בניין עילי מקווקו בתכלת הינו קו בניין לקומות ממפלס הדרך התחתונה מס' 108 עד למפלס הדרך העליונה.

## 6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.1 ניהול מי נגר</b></p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15%-30% משטח המגרש יהיו מוגונים 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>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.2 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>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.3 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>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.4 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <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> <p>ו - בבקשה להיתר יוצג מעקה תקני לתקרית התמיכה הקונסטרוקטיביות לקיר התומך, תנאי</p>	<p><b>6.4</b></p>

<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.4</b>
למתן טופס 4 ביצוע כל המעקות. ז - כל הקירות בקו בניין 0 למעט הגובלים בדרך מאושרת יהיו אטומים וללא פתחים.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

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

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

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו- מידי מיום אישורה.
---



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10