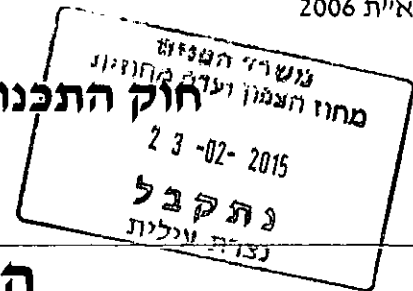


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20627

שם תוכנית: יפיע – שינוי יעוד קרקע ממגורים למבנים ומוסדות ציבור

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

בצפון מערב יפיע באיזור מגורים מוצע שינוי יעוד שטח בבעלות מ.מ.י. ממגורים למבני ציבור על חלק מחלקה 14 בגוש 16877 לצורך הקמת גני ילדים.
כמו כן התכנית מסדירה את תוואי הדרך מס' 25 לאחר שהתוואי הוסדר בתכנית ג/12761 ותכנית גנ/18220 החזירה את תוואי הדרך למצבו לפני התיקון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית
 יפיע - שינוי יעוד קרקע ממגורים למבנים ומוסדות
 ציבור

מספר התוכנית ג/20627

1.2 שטח התוכנית 3.657 דונם

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 25.01.15

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
 כן ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה .

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים**

קואורדינטה X 225,650
קואורדינטה Y 732,300

1.5.2 תיאור מקום צפון מערב יפיע.**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית יפיע בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
נפה יזרעאל
יישוב יפיע
שכונה לי"ר
רחוב לי"ר
מספר בית לי"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16884	מוסדר	חלק מהגוש		16,30
16877	מוסדר	חלק מהגוש		14

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מס' ילקוט פרסום	תאריך
✓ 12761/ג	שינוי		5284	22.3.04
✓ 18220/ג	שינוי		6222	10.04.11
✓ 11950/ג	כפופה		5343	14.11.04

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	--	14	--	20.04.12	אדרי' תריזה עזאם		
תשריט התוכנית	מחייב		--	1	20.04.12	אדרי' תריזה עזאם		

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
אדרי	יוסף חביב			ועדה מקומית מבוא העמקים		ת.ד. 800 נצרת עילית	04-6468585		04-6551346		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מועצה מקומית יפיע		יפיע	04-6557555		04-6559384	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע #

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מ.מ.י		ת.ד. 580 נצרת עילית	04-6558211	--	6558213	mmi.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדרי	51244341	76765	-	-	רח' שניים בנובמבר 16/5 – חיפה 35646	077-7508645	050-5316092	04-6551346	teresa.azam@yahoo.com
מודד	מודד					ת.ד. 304 יפיע 16955	04-6468243		04-6468243	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת מגרש לצורך הקמת גני ילדים
התאמת תוואי דרך

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד קרקע ממגורים א' למבני ציבור.
קביעת זכויות והוראות בניה.
שינוי יעוד מדרך למגורים ב'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	3.657 דונם
--------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	2318	(-)2257.52	60.48	-	
	מס' יח"ד	16	(-)16	0	-	
מבנים	מ"ר	-	(+) 960	960	-	
ומוסדות	מס' יח"ד	-	-	-	-	
ציבור						

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			ל"ר	100	מבנים ומוסדות ציבור
			ל"ר	200	דרך מאושרת
			ל"ר	300	מגורים ב'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
1.1%	42	מגורים ב		44%	1610	מגורים א
43.8%	1600	מבנים ומוסדות ציבור		0%	-	מבנים ומוסדות ציבור
55.1%	2015	דרכים מאושרות		56%	2047	דרכים מאושרות
100%	3657	סה"כ		100%	3657	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	מבני ציבור כגון: גני ילדים, תחנה לאם ולילד, מועדון קשישים.
4.1.2	הוראות
א.	במסגרת הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית בינוי בקנה מידה 1:500 לכל המתחם, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', הסדרי חניה, - לאשור הוועדה המקומית.

4.2	דרך
4.2.1	שימושים
א.	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחנייה.
4.2.2	הוראות
א.	הוראות בניה אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

4.3	מגורים ב'
4.3.1	שימושים
א	על פי מגורים א' בתכנית מאושרת ג/9607
4.3.2	הוראות
א	הוראות בניה על פי מגורים א' בתכנית מאושרת ג/9607

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) **	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מבנים ומוסדות ציבור	100	1600	60	15	-	-	-	75	-	-	-	40	14	3	1	כמסומן בתשריט	3	3	3
מגורים ב'	300	על פי מגורים א' בתכנית מאושרת א/9607																	

* הועדה רשאית לאשר העברת קומות מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בהתאם לתנאי טופוגרפיה.
 ** הגובה יימדד מהרצפה התחתונה של המבנה.

6. הוראות נוספות**6.1. ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.
החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.3. ניקוז

תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת ניקוז שטח התכנית לפי תכנית ניקוז המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית ומהנדס הוועדה המקומית.

6.4. הוראות בנושא 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.

6.5. דרכים וחניות

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983.

6.6. הוראות בנושא 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. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו אנכי המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של הבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
20.00 מ'	-	

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-3.0 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה, ו-0.5 מ' מכבלי חשמל מתח נמוך.
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.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.7 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.8 הוראות פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.9 כיבוי אש

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.10 מיגון אקוסטי

רמות הרעש הגבוליות המותרות תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

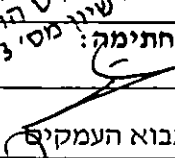
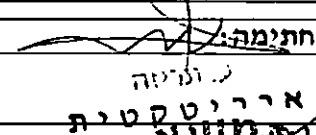
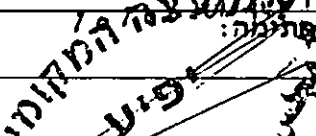
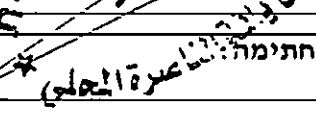
7.1 שלבי ביצוע

ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית- תוך 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יוסף חביב	חתימה: 	תאריך: 6/2/15
	תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אדר' עזאם תריזה	חתימה: 	תאריך: 5.02.15
	תאגיד:		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד: מועצה מקומית יפיע		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד: מ.מ.י. מועצה מקומית יפיע		מספר תאגיד:
	תאגיד:		מספר תאגיד: