

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0359893

הסדרת דרך גישה ושינוי יעוד משטח מגורים ומסחר למגורים ביפיע .

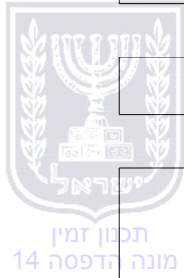
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה הסדרת ייעודי קרקע וגישה מוטורית למגרש מגורים .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ושם התכנית ומספר התכנית**  
 שם התכנית: הסדרת דרך גישה ושינוי יעוד משטח מגורים ומסחר למגורים ביפיע.

מספר התכנית: 257-0359893

**1.2 שטח התכנית**  
 שטח התכנית: 0.801 דונם

**1.4 סיווג התכנית**  
 סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
 לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
 מחוזית

לפי סעיף בחוק  
 ל"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

226700 קואורדינאטה X

733050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום במרכז יפיע מזרחית לכביש מס' 1.

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 מרכז יפיע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16880	מוסדר	חלק		36

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/07/2013	5968	6621	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20353 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20353
14/05/2000	3446	4879	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9607 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9607
04/02/2002	1354	5051	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12248 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12248



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פאלח גנאים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פאלח גנאים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	19/11/2017	פאלח גנאים	19/11/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 14

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. יפיע	יפיע	(1)		04-6557555	04-6557555	
	פרטי	פאטמה עלי סאלח			יפיע	(2)		04-6601580	04-6601580	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 2803.

(2) כתובת: ת.ד 2803 2677.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. יפיע	יפיע	(1)		04-6557555	04-6557555	
פרטי	פאטמה עלי סאלח			יפיע	(2)		04-6601580	04-6601580	

(1) כתובת: ת.ד 2803.

(2) כתובת: ת.ד 2803 2677.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		פאטמה עלי סאלח			יפיע	(1)		04-6601580	04-6601580	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לבעלות פאטמה עלי סאלח, שטח התכנית מצוי בבעלות פרטיים אחרים.

(1) כתובת: ת.ד 2803 2677.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פאלח גנאים	34986	משרד פרטי להנדסה	סחינין	סחינין (1)	17	04-6743466	04-6743466	gfaleh@gmail.com
	מודד	מועתז כילאני	1076		יפיע	(2)		04-6468243	04-6468243	

(1) כתובת : ת.ד 2386.

(2) כתובת : ת.ד 304.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

הסדרת ייעודי קרקע וגישה מוטורית למגרש מגורים .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הסדרת דרך גישה

2- שינוי יעוד ממגורים ומסחר למגורים .

3- שינוי יעוד מדרך גישה למגורים .

4- קביעת זכויות בניה .



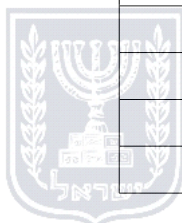
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	200
מגורים ב'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	200
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	100
זיקת הנאה	מגורים ב'	100
להריסה	מגורים ב'	100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3.2 טבלת שטחים

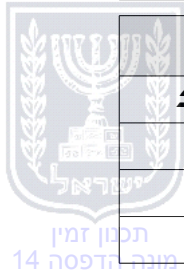
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך גישה	104	12.98
מגורים	576	71.91
מגורים ומסחר	121	15.11

### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
סה"כ	801	100

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	112.1	14.04
מגורים ב'	686.43	85.96
סה"כ	798.54	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד ל-</p> <p>א-בתי מגורים</p> <p>ב- מועדונים חברתיים ביזמות המועצה המקומית בלבד גני ילדים , פעוטונים, תחנה לטיפול באם ובילד, חניה פרטית, חניה לרכב חקלאי, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים :-</p> <p>1- לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים . ( מותר להקים חנות נפרדת בתנאי ששטח החנות לא יעלה על 1/3 מהשטח המותר באותו מגרש ) .</p> <p>2-יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.</p> <p>3-הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימאלי של 4 מ' .</p> <p>4-עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א' .</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים, ביוב וחשמל .
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך .</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי										0%	0%	6%	162%	686	100	מגורים	מגורים ב'
(1)				(1)	4	14.5	10	6	42	168							

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

הערה ברמת הטבלה:

1- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפור, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

2- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא יחרגו מהסה"כ המצוין בטבלת הזכויות .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

	<b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה היינו הבטחת מקומות חניה בתחום המגרש לפי התקנות התקפות ותנאי למתן טופס 4 היינו הכשרת מקומות החניה בפועל .</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הינו העתקת קו החשמל הקיים עד כדי עמידה במרחקי הבטיחות המצוינים בסעיף 6.7 בהוראות התכנית .</p>
	<b>6.2 חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
	<p>היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 .</p>
	<b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p>
	<b>6.4 ניקוז</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
	<b>6.5 ביוב</b>
	<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>
	<b>6.6 חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו אשור תשריט חלוקה / תכנית איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית .</p>
	<b>6.7 חשמל</b>
	<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. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל .</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים .</li> <li>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש , או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים .</li> </ol> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים , מסחר , תעשייה ומלאכה , תיירות ומבני ציבור , בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :-</p>



חשמל	6.7
<p>מצייר הקו</p> <p>3 מ'      א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>2 מ'      ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>5.0 מ'      ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה</p> <p>2 מ'      ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד ( כא"מ</p> <p>20.0 מ'      ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---</p> <p>35.00 מ'      ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----</p> <p>0.5 מ'      ז. כבל חשמל מתח נמוך</p> <p>3.0 מ'      ח. כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתאום עם חברת חשמל      ט. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ'      י. ארון רשת</p> <p>3 מ'      יא. שנאי על עמוד</p>	<p>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן</p>
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל .</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה , הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל . אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל .</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה 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 . על אף האמור לעיל , בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם . על אף האמור בכל תכנית , כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.8</b></p> <p>סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית , לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p>
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש , לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .</p>
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.10</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה היינו תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, באם יידרש ע"י הוועדה המקומית .</p>

<b>6.11</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	תנאי למתן היתרי בנייה היינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתשריט , והשייכת למגרש נשוא הבקשה .

<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

<b>6.13</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תכנית זו . ככל שלא יוחכרו , ובכפוף לכל דין .

<b>6.14</b>	<b>עתיקות</b>
	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש המשוער של התכנית זו היינו 5 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14