

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0529818

ביטול חלק מדרך משולבת - יפיע



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

תוכנית זו מבטלת, חלק מדרך משולבת כדי לאפשר לגיטימציה לבניה קיימת, ומציעה זיקת הנאה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

ביטול חלק מדרך משולבת - יפיע

257-0529818

מספר התכנית

2.963 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

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

226500

קואורדינאטה X

732675

קואורדינאטה Y

במרכז יפיע

**1.5.2 תיאור מקום****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 אין

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16879	מוסדר	חלק	6, 92	7, 66, 72, 94

**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 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/05/2000	3446	4879	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9607 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9607
06/09/2012	6280	6469	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/ מע/ מק/ 9607 ממשיכות לחול.	שינוי	4/ מע/ מק/ 9607 / 54
09/03/2004	2254	5280	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12762 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12762
08/11/2006	464	5593	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 15387 ממשיכות לחול.	שינוי	גנ/ 15387



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד חסן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד חסן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		28/08/2017	מוחמד חסן	27/04/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 12

**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		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר יפיע, 16955.

**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		

(1) כתובת: כפר יפיע, 16955.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

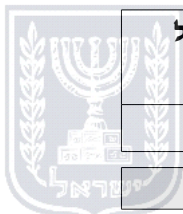
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מ.מ.יפיע	יפיע	(1)		04-6557555		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לבעלותה של המו"מ יפיע, שטח התוכנית מצוי בבעלותם של פרטיים אחרים.

(1) כתובת: כפר יפיע, 16955.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד חסן		חסן מוחמד	משהד	משהד	1111	04-6482827		city1.copy@gmail.com



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 דרכים ודרכי גישה למגורים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי ייעוד קרקע מדרך משולבת למגורים ולשביל

קביעת זיקת הנאה למעבר

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
דרך משולבת	100
מגורים ב'	3 - 1
שביל	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	3 - 1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	300
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	3, 1
דרך /מסילה לביטול	שביל	300
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	2
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	דרך משולבת	100
להריסה	מגורים ב'	2
להריסה	שביל	300

**3.2 טבלת שטחים**

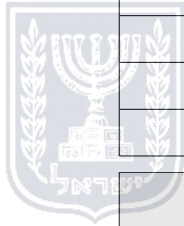


**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
10.23	303	דרך מאושרת
5.49	162.77	דרך משולבת
84.28	2,497	מגורים א'
<b>100</b>	<b>2,962.77</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.24	303.29	דרך מאושרת
0.98	29.15	דרך משולבת
84.99	2,517.94	מגורים ב'
3.79	112.38	שביל
<b>100</b>	<b>2,962.77</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים 2. מועדונים חברתיים ביוזמת 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 : א. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים . ( מותר להקים חנות נפרדת בתנאי ששטח החנות לא יעלה על 1/3 משטח המותר באותו מגרש ) ב. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים . ג. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד בגובה מקסימלי של 4 מ'. ד. עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל, מעבר תשתיות ,גינון וחניה .
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל, מעבר תשתיות ,גינון.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך
<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר הולכי רגל ומעבר תשתיות .
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> אסורה בנייה בתחום השביל למעט מתקני דרך



## 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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי									
(3) 3	(2) 4	(3) 3	(3) 3	(3) 3		168			24	144	245	1	מגורים ב'
3	(2) 4	(4) 3	(4) 3	(4) 3	10	168			24	144	400	2	מגורים ב'
(3) 3	(2) 4	(3) 3	(3) 3	(3) 3		168			24	144	265	3	מגורים ב'

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

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

- (1) ועוד 2.5 מ' לעליות גג, או גג רעפים.
- (2) 4 ללא קומות עמודים או 3 מעל קומת עמודים..
- (3) מבנים שלא שומרים על קו בנין יהיו לפי סעיף בניינים קיימים..
- (4) או אפס בצד אחד ( צידי או אחורי) ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת שכן..



**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**6.2****חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות בעת הבקשה להיתר בנייה.

**6.3****חלוקה ו/ או רישום**

תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תוכנית איחוד וחלוקה או תשריט איחוד וחלוקה.

**6.4****חשמל**

תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל 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.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

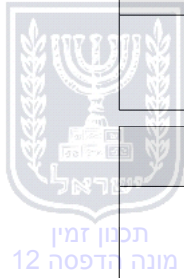
ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא



6.4	<b>חשמל</b>	
	<p>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 הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
6.5	<b>ביו, ניקוז, מים, תברואה</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</li> <li>3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</li> <li>4. 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</li> </ol>	
6.6	<b>תקשורת</b>	
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית</p>	
6.7	<b>פיקוד העורף</b>	
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזורית .</p>	
6.8	<b>שרותי כבאות</b>	
	<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, ככל שיידרש ע"י הועדה המקומית</p>	
6.9	<b>מבנים קיימים</b>	
	<p>הועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. המבנה לא חודר לדרכים ושטחים ציבוריים .</li> <li>ב. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד קווי בניין והקלות שהועדה המקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש .</li> <li>ג. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו .</li> </ol> <p>כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים יעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות .</p>	

<b>6.10 היטל השבחה</b>	<b>6.10</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                  ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>	

<b>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.11</b>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, ככל שלא יוחזרו, ובכפוף לכל דיון.</p>	

<b>6.12 הריסות ופינויים</b>	<b>6.12</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתשריט, והשייכת למגרש נשוא ההיתר.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינה מיד לאחר אישורה

