

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0536805

הרחבת שצ"פ, 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

על פי התכנית המאושרת ג/14494 החלה על השטח, מאושר שצ"פ המוקף ברצועת שפ"פ. רצועה זו תוכננה בנספחי התכנית המאושרת כרצועה למעבר תשתיות, ובמקביל נקבע בהוראות כי שטחי השפ"פ יצורפו למגרשי המגורים הגובלים בהם. בעת הסדרת החלוקה בתחום התכנית הסתבר כי חלוקת רצועת השפ"פ לפי מגרשי המגורים תפגע באפשרות לשמור על מפלס אחיד לרצועה זו. זאת נדרש על מנת לאפשר מעבר כלי רכב לצורך אחזקת הקו וטיפול בו. מאחר והקרקע הינה בבעלות מדינה, מוצע להרחיב את השצ"פ על חשבון השפ"פ ולקבוע הוראות בהתאם על מנת לאפשר את מימוש התכנון המאושר של התשתיות בתכנית ג/14494.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הרחבת שצ"פ, יפיע

257-0536805

מספר התכנית

22.185 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 3

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

קואורדינאטה X 225537

קואורדינאטה Y 731185

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה המערבית לשוב יפיע ומדרום לדרך מס' 75

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16873	מוסדר	חלק	166, 173-178	154-157

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 6



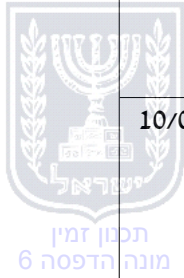
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/04/2011	3602	6222	תכנית זו מבטלת את רצועות השפ"פ אשר הוגדרו בתכנית ג/14494 כתאי שטח בעלי קידומת A, ובכך מתבטל הצורך בהצמדתן למגרשי המגורים הגובלים. כל יתר הוראות תכנית ג/14494 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/14494



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף חביב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף חביב		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		29/07/2018	יוסף חביב	15/05/2018		1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מבוא העמקים	נצרת עילית	ציפורן	1	04-6468585	04-6551346	yousef@ma vo.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית יפיע	יפיע	יפיע (1)	1	04-6557555	04-6559384	

(1) כתובת: שכונת אל חבייל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית יפיע	יפיע	יפיע (1)	1	04-6557555	04-6559384	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובנוסף בבעלות ר.מ.י.

(1) כתובת: שכונת אל חבייל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף חביב		ועדה מקומית מבוא העמקים	נצרת עילית	ציפורן	5	04-6453889		yousef@mav o.co.il
	מודד	ראפת שאהין	1047		טירת כרמל	הסדנא (1)	3	04-8580355		raafat@hetz- hazafon.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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**

הרחבת שטח שצ"פ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת שצ"פ על חשבון רצועות שפ"פ

תכנון זמין
מונה הדפסה 6**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	3,417	15.40
שטח ציבורי פתוח	18,768	84.60
סה"כ	22,185	100

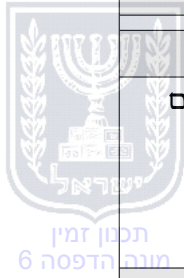
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	22,204.97	100
סה"כ	22,204.97	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>מיועד לשמש כשטח ציבורי פתוח, כולל נטיעות, שבילים להולכי רגל וכיכרות, מתקני משחקים לילדים.</p> <p>תותר בניית מקלטים ציבוריים, מתקנים טכניים ציבוריים לתשתיות חשמל, תחנות טרנספורמציה, תשתיות ביוב, מים, תקשורת וכו'.</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
5	5	5	5	1	4	5	5		5	22185	10	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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:

תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניס אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. (מציר הקו / מהתיל הקיצוני)

- א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 2.25 מ' / 2.00 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 1.75 מ' / 1.50 מ'

- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :
בשטח בנוי 5.00 מ' / 6.50 מ'
בשטח פתוח --- / 8.50 מ'

- ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :
בשטח בנוי 9.50 מ' / 13.00 מ'

- ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו --- / 35.00 מ'

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

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

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

ב. מערכת הביוב שתועבר בתחום השצ"פ תהיה על פי תכנית ביוב מאושרת על ידי הגורמים המוסמכים ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ג. תנאי לקבלת היתר בניה- הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ניקוז השטח יהיה בהתאם לנספח הניקוז של תכנית ג/14494.

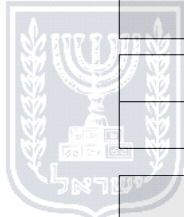
ד. סידורי סילוק האשפה יהיו בהתאם להוראות המועצה המקומית.
לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6.3	ניהול מי נגר
	<p>תכנון השטח הציבורי הפתוח יבטיח בין השאר השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים פתוחים אלו.</p> <p>לא יפותח שטח השצ"פ ללא תכנון מפורט של שטח הוויסות ורכיבי הניקוז, כולל אמצעי הגנה על המבנים הסמוכים מפני הצפה, אמצעי בטיחות בזמן הצפת אזור הוויסות, ותכנון אדריכלי המאפשר הצפת אזור הוויסות ללא פגיעה בתשתיות ומתקנים אחרים בתחום השצ"פ.</p>
6.4	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>עבודות בנייה ופיתוח בתחום השצ"פ יבטיחו סידורי נגישות לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבנייה.</p>
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, ובכפוף לכל דין.</p>

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	
7.2 מימוש התכנית		
מועד משוער לתחילת מימוש התכנית - תוך 3 שנים		



תכנון זמין
מונה הדפסה 6