

## הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0626507

הסדרה נקודתית של תוואי דרך בהתאם לסלילה בפועל, יפיע

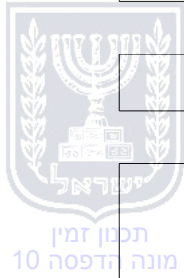
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הוכנה על מנת להתאים את התוואי הסטטוטורי של הדרך לסלילה בפועל.



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**

הסדרה נקודתית של תוואי דרך בהתאם לסלילה בפועל,  
יפיע

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

257-0626507

מספר התכנית

1.327 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 2

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מבוא העמקים

קואורדינאטה X

225686

קואורדינאטה Y

731797

**1.5.2 תיאור מקום**

באזור הכניסה המערבית ליפיע מזרזר 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           |                     | 4, 51, 70         |

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

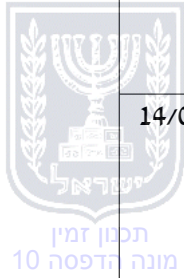
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון 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 | תאריך      |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| ג/ 9607           | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9607 ממשיכות לחול. | 4879               | 3446                    | 14/05/2000 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה       | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                     |             | יוסף חביב  |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500   | 1                   |             | יוסף חביב  |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 500   | 1                   | 14/04/2019  | יוסף חביב  | 13: 41 02/06/2019 |                | לא                  |

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם                     | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב          | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|-------------|------------------------|---------------|-------------|---------------|--------|-----|------------|------------|-----------------------|
|                | ועדה מקומית | ועדה מקומית, יוסף חביב | 36693         | מבוא העמקים | נצרת<br>עילית | ציפורן | 5   | 04-6468585 | 04-6551346 | yousef@ma<br>vo.co.il |

**1.8.2 יזם**

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

(1) כתובת: שכונת אל חבייל, רח' יפיע 1.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב          | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|----------------------|---------------|------|-----|------------|-----|-------|
| בבעלות מדינה |       |    |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | נצרת<br>עילית | (1)  |     | 04-6558273 |     |       |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובנוסף בבעלות פרטיים

(1) כתובת: ת.ד. 580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                   | ישוב       | רחוב   | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                    |
|----------------|-----------|-------------|---------------|----------------------------|------------|--------|-----|------------|-----|--------------------------|
|                | עורך ראשי | יוסף חביב   | 36693         | ועדה מקומית<br>מבוא העמקים | נצרת עילית | ציפורן | 5   | 04-6453889 |     | yousef@mav<br>o.co.il    |
|                | מודד      | זאהר נואטחה | 815           |                            | ריינה      | (1)    | 1   | 04-6454501 |     | naheda1@bez<br>eqint.net |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



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

הסדרת תוואי דרך

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת תוואי דרך מאושרת



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 ב'  | 11, 10  |
| דרך מאושרת | 20      |
| דרך מוצעת  | 30      |

| סימון בתשריט | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|--------------|------------|----------------|
| להריסה       | דרך מאושרת | 20             |
| להריסה       | מגורים ב'  | 10             |
| מבנה להריסה  | דרך מאושרת | 20             |
| מבנה להריסה  | מגורים ב'  | 11             |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

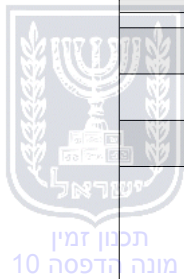
| יעוד       | מ"ר   | אחוזים |
|------------|-------|--------|
| דרך מאושרת | 425   | 32.03  |
| מגורים א   | 902   | 67.97  |
| סה"כ       | 1,327 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 425.23    | 32.03        |
| דרך מוצעת  | 64        | 4.82         |
| מגורים ב'  | 838.44    | 63.15        |
| סה"כ       | 1,327.67  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ב'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|       | א. בתי מגורים<br>ב. מועדונים חברתיים ביוזמת המועצה המקומית בלבד, גני ילדים, פעוטונים, תחנה לטיפול באדם ובילד, חניה פרטית, חניה לרכב חקלאי, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| א     | <p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>השימושים הנוספים על מגורים יותרו בתנאי שיקיימו את התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים.</li> <li>2. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.</li> <li>3. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 4 מ'.</li> <li>4. עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.</li> </ol> |
| 4.2   | דרך מאושרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.2.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|       | תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, תשתיות, גינון וחנייה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.2.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| א     | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>אסורה בנייה בתוואי דרך פרט למתקני דרך.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.3   | דרך מוצעת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.3.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|       | תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, תשתיות, גינון וחנייה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.3.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| א     | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>אסורה בנייה בתוואי דרך פרט למתקני דרך.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |             |            | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות יח"ד<br>לדונם | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בנייה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בנייה<br>(% מתא שטח) |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד      |
|------------------|------------|-------|-------------|------------|---------------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------|-------|--------------------|---------|-----------|
|                  |            |       |             |            |                                             |                      |                         |                              | מעל הכניסה הקובעת         |       |                    |         |           |
|                  | קדמי       | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני |                                             |                      |                         |                              | מעל הכניסה<br>הקובעת      | עיקרי | שרות               |         |           |
|                  | 3 (6)      | 3 (5) | 3 (5)       | 3 (5)      | 4 (4)                                       | 12 (3)               | 42                      | 168                          | 24 (2)                    | 144   | 400 (1)            | 11 ,10  | 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

**הערה ברמת הטבלה:**

תותר העברת זכויות בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

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

(1) או כפי שקיים, אך לא פחות מ- 250 מ"ר, ובתנאי שהמגרש במתכונתו הנוכחית בהיתר בנייה או תשריט חלוקה לפני הפקדת תכנית ג/9607 או שנרשם בטאבו..

(2) או 40 מ"ר ליחידה. במגרשים פינתיים תינתן הגדלה של 10% מעבר לאחוזי הבנייה המותרים ובתנאי שקו הבנין יהיה לפחות 5 מ' מפינת המגרש..

(3) ובנוסף 2.5 מ' לעלייה לגג, או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים.

(4) או 3 קומות מעל קומת עמודים.

(5) או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן..

(6) או לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תכנית זו, ככל שלא יוחזרו, ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 0        | לי"ר     |        |

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית- מיידית עם אישורה

