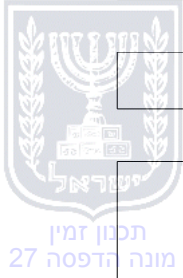


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0608687

שינויי קווי בניה ושינויי בתואי שביל להולכי רגל-יפיע



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מבוא העמקים  
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 שמטרתה הקטנת קווי בניין והוזת שביל להולכי רגל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויי קווי בניה ושינויי בתואי שביל להולכי רגל-יפיע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

257-0608687 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.831 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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

226507 קואורדינאטה X

732775 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מערב יפיע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה יזרעאל - נצרת

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
16879	מוסדר	חלק		4, 83, 85, 97

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 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 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
22/07/2004		5316	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/ מע/ מק/ 9607 ממשיכות לחול.	שינוי	4/ מע/ מק/ 9607 / 15



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עארף עואודה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עארף עואודה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 35 12/07/2019	עארף עואודה	17/02/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		08: 49 16/12/2019	עארף עואודה	17/02/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



**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		90499	יפיע	יפיע		04-9596000	04-9890260	imaran@yaffa.org.il
	פרטי	עלי חטיב			יפיע	יפיע		04-6468933		ali12@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עלי חטיב			יפיע	יפיע		04-6468933		

**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	יפיע		04-9596000	04-9890260	imaran@yaffa.org.il
בעלים		עלי חטיב			יפיע	יפיע		04-6468933		ali12@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עארף עואודה		פוליגון הנדסה ותכנון ערים	כפר כנא	כפר כנא		046418029		aref.ay10@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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 בהתאם לבניה הקיימת ומתוכננת בתכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי בקווי בניין .

2- שינוי יעוד משביל להולכי רגל למגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך משולבת	202, 200
שביל	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	202
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	דרך משולבת	200
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	שביל	201

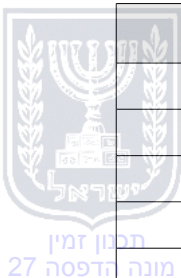
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	181	21.81
מגורים א'	576	69.40
שביל	73	8.80
<b>סה"כ</b>	<b>830</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	180.68	21.74
מגורים ב'	559.85	67.37
שביל	90.44	10.88
<b>סה"כ</b>	<b>830.97</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתי מגורים, מועדונים חברתיים ופרטיים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	א. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים. ב. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים. ג. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מכסימלי של 5 מ', למעט משרדים ומרפאות, שהקמתם תותר גם בקומה א'.
<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ותשתיות וגינון.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר הולכי רגל ותשתיות וגינון.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 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)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות
(3)		(2) 12.5	10	4	42	24	(1) 144	400	1	אחר	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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

- (1) במסגרת ייעוד המגורים יותרו שימושים נלווים למגורים כפי שמוגדר בסעיף 4.1. היקף שטח הבנייה המרבי שיוקצה לשימושים הנלווים הנו 25% מתוך סה"כ זכויות הבנייה לייעוד זה..
- (2) ועוד 2.50 עלית גג.
- (3) לפי קו אדום מקוקו בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

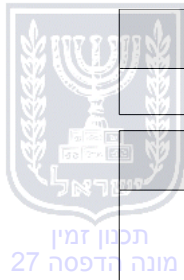
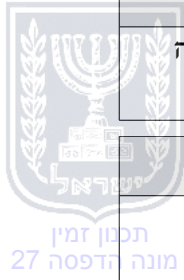
**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי , שתתייחס לכל המבנה שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו' - לאישור ועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ), או לתקנות החניה התקפות. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p><b>6.3 חשמל</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>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 .</p> <p>תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל .</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים .</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש , או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים .</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא נתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים , מסחר , תעשייה ומלאכה , תירות ומבני ציבור</p> <p>בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מצייר הקו ..... מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף ..... 3.0 מ</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד ..... 2.0 מ</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה ..... 5.0 מ</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)..... 2.0 מ</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 160 ק"ו ..... 20.0 מ</p> <p>קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו..... 35.0 מ</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך ..... 0.5 מ</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון..... בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת ..... 1 מ</p> <p>שנאי על עמוד..... 3 מ</p> <p>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 .</p>	



6.3	<b>חשמל</b>
	<p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא נתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל .</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל .</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ 3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל .</p> <p>לא נתן היתר לחפירה , חציבה או כרייה 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>
6.4	<b>ניקוז</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית</p>
6.5	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>1-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> <p>2-תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.</p> <p>3-אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס תאגיד המים והביוב .</p>
6.6	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים , ככל האפשר , בתחום מגרש הבנייה ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים ( חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפעי המגרש יובילו אליו . מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבשים ומשטחי בטון ואספלט , לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p>
6.7	<b>פסולת בניין</b>
	<p>1-לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתוכנית ההגשה בתאום עם המו"מ.</p> <p>2- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p>
6.8	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות</p>

<p><b>6.8 פיקוד העורף</b> האזרחית</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 שרותי כבאות</b> קבלת התחייבות ממבקשי היתר בניה לביצוע דרישות שרות כבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 תנאים למתן היתרי איכלוס</b> תנאי למתן טופס 4 1- הסדרת מקומות החניה בפועל ואישור מפקח על ביצוע. 2- ביצוע הגדר בפועל על גבול המגרש.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית - ביצוע בפועל של העתקת קו מ"נ באופן שיעמוד במרחק הנדרש של 2 מ' מהמבנה.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה . ב. מבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום התכנית</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 היטל השבחה</b> היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</b> השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.</p>	<p><b>6.14</b></p>



<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	<p><b>7.</b></p>
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	<p><b>7.1</b></p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	<p><b>7.2</b></p>
<p>זמן משוער למימוש התוכנית הנו 10 שנים מיום אישורה</p>	

