

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0976332

שינו תוואי דרך גישה - יפיע



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 257-0976332

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 30/01/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

05/07/2023

להפקיד את התכנית

15/10/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינו תוואי דרך גישה



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

שם התכנית	שם התכנית	שינו תוואי דרך גישה - יפיע
-----------	-----------	----------------------------

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינו תוואי דרך גישה - יפיע
------------------------	-----------	----------------------------

מספר התכנית	שם התכנית	שינו תוואי דרך גישה - יפיע
-------------	-----------	----------------------------

שטח התכנית	שם התכנית	שינו תוואי דרך גישה - יפיע
------------	-----------	----------------------------

סוג התכנית	שם התכנית	שינו תוואי דרך גישה - יפיע
------------	-----------	----------------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	שם התכנית	שינו תוואי דרך גישה - יפיע
----------------------------------	-----------	----------------------------

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	שם התכנית	שינו תוואי דרך גישה - יפיע
--------------------------------------	-----------	----------------------------

לפי סעיף בחוק	שם התכנית	שינו תוואי דרך גישה - יפיע
---------------	-----------	----------------------------

היתרים או הרשאות	שם התכנית	שינו תוואי דרך גישה - יפיע
------------------	-----------	----------------------------

סוג איחוד וחלוקה	שם התכנית	שינו תוואי דרך גישה - יפיע
------------------	-----------	----------------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	שם התכנית	שינו תוואי דרך גישה - יפיע
--	-----------	----------------------------



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

226600 קואורדינאטה X

733175 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז כפר יפיע

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 מרכז כפר יפיע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16880	מוסדר	חלק		7, 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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	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

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	מצב מאושר	11: 41 15/09/2023	מוחמד חסן	30/04/2021		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 (1)		מועצה מקומית יפיע	יפיע			04-6557555		jawadm@y affa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יפיע, שארע אלמג'ילס.

1.8.2 יזם

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@g mail.com
	מודד	מועמר חטיב	968	מהנדס בניין ומודד מוסמך	יפיע	(1)		052-4295930		office@fajer- eng.com
	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת	(2)		050-5589133		mgassan@za hav.net.il

(1) כתובת: יפיע.

(2) כתובת: נצרת מיקוד 16000.ד. 8064.

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

שינו תוואי דרך גישה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי תוואי דרך גישה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2,1
דרך מאושרת	800
דרך מוצעת	700
דרך משולבת	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	800
להריסה	דרך מוצעת	700
להריסה	דרך משולבת	600
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	252.72	11.28
דרך משולבת	626.91	27.99
מגורים א'	1,360.39	60.73
סה"כ	2,240.02	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	252.72	11.28
דרך מוצעת	526.42	23.50
דרך משולבת	83.12	3.71
מגורים ב'	1,377.75	61.51
סה"כ	2,240.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. מועדונים חברתיים ביזמת 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 מקסימלי של 4 מ'.</p> <p>4. עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני הדרך.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי
	אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני הדרך.
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, הולכי רגל.
4.4.2	הוראות
א	בינוי
	אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני הדרך.



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			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
							שרות					עיקרי		
צידני	קדמי	אחורי	מעל הכניסה הקובעת	12 (2)	10	4	42	168	24	144	400 (1)	2 - 1	מגורים ב'	מגורים
3 (4)	3 (5)	3 (4)	4 (3)											

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

הוראות טבלה 5:

ניתן להעביר זכויות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור וועדה מקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או כפי שקיים אך לא פחות מ 250 מ"ר.
- (2) ועוד 2.5 מ' לעליית גג או בה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים.
- (3) 4 קומות ללא עמודים ו/או 3 קומות מעל קומת עמודים.
- (4) או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן ואישור הועדה המקומית.
- (5) או לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.3	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 ינתן היתר בניה בנייה 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 אורירי 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. תכנון זמין מונה הדפסה 14 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 לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח



	חשמל	6.3
	<p>עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על היתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</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>	
	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
	<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	
	תקשורת	6.5
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית</p>	
	ניהול מי נגר	6.6
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15%-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכד') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>תכנית הניקוז העילי תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>	
	פיקוד העורף	6.7
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזורית .</p>	
	שרותי כבאות	6.8
	<p>תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות אם ידרש .</p>	
	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.9
	<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה בתשריט הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון במגרש הרלוונטי</p>	

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו על שם המועצה המקומית כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינו מיד לאחר אישורה
--	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14