

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/06/2024

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

30/09/2024

תכנית מס' 257-1259787

הסדרת קטע דרך בהתאם לסלילה קיימת, חלקה 36 בגוש 16880, יפיע



מינהל התכנון - מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישור תכנית מס' 257-1259787

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 29/12/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005332396/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית הוכנה בעקבות פניית תושבים והמועצה המקומית יפיע, על מנת להסדיר קטע מתוואי דרך בהתאם לסלילה הקיימת בפועל, משום שהמצב בו הסלילה אינה תואמת את התוואי הסטטוטורי המאושר, פוגעת באפשרות הבעלים להגיש בקשות להיתר בנייה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת קטע דרך בהתאם לסלילה קיימת, חלקה 36 בגוש 16880, יפיע

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

257-1259787

מספר התכנית

3.827 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

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
קואורדינאטה X	226560
קואורדינאטה Y	733204

1.5.2 תיאור מקום

במרכז חלקה 36 בגוש 16880, 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

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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



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

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		20/06/2024	יוסף חביב	09: 07 26/08/2024		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 6



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	נוף הגליל	ציפורן	5	04-6468585		yousef@ma vo.co.il

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	יוסף חביב	36693	ועדה מקומית מבוא העמקים	נוף הגליל	ציפורן	5	04-6468585		yousef@mav o.co.il
אינג'	מודד	בשורה ח'מיס	1071		נצרת	(1)				Kb1071@gm ail.com

(1) כתובת: ת.ד. 6517.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

שינוי בתוואי קטע מדרך מאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממגורים לדרך.

שינוי יעוד מדרך למגורים.



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	32 - 30
דרך משולבת	40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	20
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	11, 10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך גישה	56	1.46
דרך מאושרת	1,236	32.32
מגורים א- לא על פי מבא"ת	2,532	66.21
סה"כ	3,824	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	976.87	25.53
דרך מוצעת	209.1	5.46
דרך משולבת	52.63	1.38
מגורים ב'	2,588.3	67.63
סה"כ	3,826.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ב'****4.1.1****שימושים**

בתי מגורים.

מועדונים חברתיים ביזמת המועצה המקומית בלבד.

גני ילדים, פעוטונים, תחנה לטיפול באם ובילד, חניה פרטית חניה לרכב חקלאי, משרדים של בעלי מקצועות חפשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי.

4.1.2**הוראות****א****תנאים בהליך הרישוי**

א. לא תותר הקמתן של התכליות הנלוות למגורים כמבנה בודד שאינו כולל מגורים.

(תותר הקמת חנות נפרדת בתנאי ששטח החנות לא יעלה על 1/3 מהשטח המותר באותו מגרש).

ב. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.

ג. הקמתם של השימושים הנלוים תותר בקומת הקרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 4 מ'.

ד, עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.

4.2**דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה.

4.2.2**הוראות****א****תנאים בהליך הרישוי**

אסורה כל בנייה בתוואי דרך פרט למתקני דרך.

4.3**דרך מוצעת****4.3.1****שימושים**

תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה.

4.3.2**הוראות****א****תנאים בהליך הרישוי**

אסורה כל בניה בתוואי דרך מוצעת פרט למתקני דרך.

4.4**דרך משולבת****4.4.1****שימושים**

תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.

4.4.2**הוראות****א****תנאים בהליך הרישוי**

אסורה כל בניה בתוואי דרך משולבת, פרט למתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12 (4)	10 (3)	42			24 (2)	144	400 (1)	11, 10	מגורים ב'
3 (7)	3 (6)	3 (6)	3 (6)	4 (5)										

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:

תותר העברת אחוזי בנייה לשטחי שירות וקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית, בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישמר.
יותרו מקסימום 2 קומות מתחת למפלס הכניסה.
מתחת למפלס הכניסה יותרו 42% בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- או כפי שקיים, וזאת רק אם המגרש הינו בגודל זה בהיתר בניה או תשריט חלוקה מאושרים לפני הפקדת תכנית ג/9607, או שנרשם בטאבו או במס רכוש. בכל מקרה שטח המגרש לא יפחת מ- 250 מ"ר.
- או 40 מ"ר ליחידת דיור. במגרשים פינתיים תינתן הגדלה של 10% מעבר לאחוזי הבניה המותרים ובתנאי שקו הבנין יהיה לפחות 5 מ' מפינת המגרש.
- מס' יחידות דיור למגרש- 4.
- ובנוסף 2.5 מ' לעלייה לגג או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים.
- או 3 מעל קומת עמודים.
- או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת חוות דעת השכן.
- או לפי התשריט. קו בניין קדמי החורג מהמוצג בטבלה או בתשריט יהיה על פי סעיף מבנים קיימים.

6. הוראות נוספות**6.1****תשתיות**

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית
2. תנאי לקבלת היתר בניה- הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
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.

6.2**ניהול מי נגר**

- יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית.
- 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.
- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
- 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."

6.3**מבנים קיימים**

- א. הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים:
1. המבנה אינו חודר לדרכים ושטחים ציבוריים.
 2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש.
 3. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו.
- כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.

6.4**הפקעות לצרכי ציבור**

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית- מיידית עם אישורה.

