

מחוז הצפון

מרחב תכנון מבוא העמקים

יפיע

תכנית מס' ג/ 7784

שינוי תוואי דרך

תוכנית במסמכות ועדה מחוזית המהווה שינוי לתכנית מתאר

יפיע מס' ג/ 1313, ג/ 8471



תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 גוש 1878 חלקות 3, 4, 5, 6
 גוש 16882 חלקות ש.ב, 44, 58
 1. ביטול תוואי דרך והתוויית דרך חלופית.
 2. חלוקת מגרשים בהתאם לתשריט.
 3. קביעת קוי בנין חדשים.
 4. אחוד בחלוקה בחלקות 3, 4.
 ודיע מרגייה ואחיו ומועצה מקומית יפיע
 מרעי מקדאד - אדריכל
 משחד ת.ד. 441 טלפון :: 06-651624
 מועצה מקומית יפיע
 יהיה במסומן כתשריט - וכפוף להוראות תכנית מתאר
 מס' ג/ 8471 המהווה שינוי ל ג/ 1313.
 תכנית זו כולל תקנון בו 9 עומדים ותשריטים
 מצורפים בקיימ 1: 1250 + 1: 5000
 10 דונם.

1. תחילת התכנית
2. זהוי חלקות וגושים
3. מטרת התכנית
4. בעלי הקרקע
5. עורך התכנית
6. היוזם
7. תקנות בנייה
8. מסמכים התכנית
9. שטח התכנית
10. יחס תוכניות אחרות והוראות מעבר-תכנית זו כפופה להוראות תקנון תכנית ג/ 8471 ומשנה את תכנית ג/ 1313.
11. חלוקה לאיזורים וסיימנים כתשריט -

10. יחס תוכניות אחרות והוראות מעבר-תכנית זו כפופה להוראות תקנון תכנית ג/ 8471 ומשנה את תכנית ג/ 1313.
 11. חלוקה לאיזורים וסיימנים כתשריט -

(בהל"כ הפקדה)

פרוט הציון

- גבול התכנית
- גבול תכנית המתאר
- אזור מגורים א'
- דרך להולכי רגל
- שטח לבניני ציבור
- דרך מוצעת וחניה
- אזור מגורים ב'
- דרך מאושרת
- דרך מבוטלת
- דרך גישה

ציון כתשריט

- א. קו כחול עבה רצוף
- ב. קו כחול עבה מקוטע
- ג. שטח צבוע כתום
- ד. שטח צבוע ירוק
- ה. שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה
- ו. שטח צבוע אדום
- ז. שטח צבוע תכלת
- ח. שטח צבוע חום
- ט. שטח בקוים אלכסוניים בצבע אדום
- י. שטח בירוק עם קווים באדום

12. שמוש בקרקע ובבנינים - לא ינתן רשיון בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן לשום תכלית פרט לזה המפורט ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון ותבניה תשכ"ה - 1965

מס' תכנית מס' א/ 7784

התכנית לתכנון לבניה החליטה

מיום 13.5.68 לאשר את התכנית.

סמנ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' א/ 7784

הורשמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____

12. פרוש המונחים

=====

בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצידו אלא אם מפורש אחרת בתקנון זה.

אזור

===

פרושו, שטח המסומך "בתרשיט 2" בצבע או בקווקו או ע"י סימני התחמה מיוחדים, כל סימן לחוד או בצירופיהם, כדי לציין את אופי השימוש בקרקעות ובניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו.

מגרש

===

יחידת קרקע שנקבעה בתכנית או שנוצרה על ידי פעולת חלוקה או איחוד בתכנית, או על ידי תשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לאו.

חלקה

===

יחידה רצופה של מקרקעין בתוך גוש, השייכת לאדם.

גוש

==

שטח מוגדר מתוך מקרקעי-ישוב, המכיל חלקה או חלקות והמהוות יחידה למדידה ולרישום.

שטח מגרש

=====

שטח קרקע אשר נמדד וסומן ע"י מודד מוסמך, לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם הבנין באותו מגרש.

שטח בנין

=====

שטח ההיטל של המבנה על פני הקרקע, לרבות גגון, מרפסת גזוזסטרא ומדרגות שגובה המפלס שלהן עולה על 40. 1 מ' מעל פני הקרקע.

שטח קומה

=====

שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה של אותה קומה.

אחוז בניה בקומה

=====

היחס בין סכום שטחי הבנין בקומה לבנין שטח המגרש אשר עליו מוקם הבנין מבוטא באחוזים.

מרווח

====

המרחק בין קו הבנין לגבול המגרש .

גובה מבנה

=====

לצורך קביעת גובהן המקסימלי של המבנה ימדד גבוהו בכל נקודה מפני הקרקע הטבעית באותה נקודה. בשיפוע קרקע הגדולים מ- 30% תקבע הוועדה המקומית הנחיות למדידת הגובה בכל מקרה לגופו.

13. הוראות כלליות .

=====

13.1 מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באיזור מגורים, לא יותר חיבור מבנים על ידי פרגולה. תותר הקמתם של שני בתים על מגרש אחד רק בתנאים הבאים .

א. גודל המגרש הוא מעל 500 מ"ר .

ב. המרחק בין הבתים הוא 8 מ"ר לפחות .

13.2 דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות .

13.3 תותר הקמת מבנה מקורה לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 1 מ' מהכביש .

13.4 כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה

1: 100 ובה יופיעו קוי הגובה הטבעיים על פי תכנית המודד, קוי גובה מתכננים, מפלסי קרקע חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עצים, שבילים מרוצפות. חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי .

13.5 תותר בנית שטחי שירות בשטח כולל מקסימלי של 30 מ"ר יחיד שטח

השירות יכלול בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויותר בו השימושים הבאים, קומת עמודים מפולשת בגובה 2, 2 מ, מחסן עד 6 מ"ר, חדר הסקה, ממ"ד, חניה וחדרי מדרגות משותפים.

תותר הקמת מבנה חניה נפרד כאמור בסעיף 3. 14 גובה המבנה לחניה לא יעלה על 2.20 מ' נטו .

13.6 הבניה בקו אפס תותר רק בחזית אחת של המגרש (צדדי או אחורי) ובהסכמת השכנים.

13.7 שטח מנימלי, אחוז בניה, מרווחים וקוי בניה יחושבו לפי שטח המגרש נטו.

14. רשימת התכליות

14.1 מגורים א'

=====

14.1.1 בתי מגורים

14.1.2

מועדונים חברתיים ופרטיים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית, חניה לרכב חקלאי, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים:

- (1) לא תותר הקמתן של התכליות הנייל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים. (מותר לקיים חנות נפרדת בתנאי ששטח החנות לא יעלה על $1/3$ מהשטח המותר באותו מגרש).
- (2) יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק, בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.
- (3) הקמתן של התכליות הנייל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 4 מ'.
- (4) עסקים יותרו בקומת קרקע למעט משרדים שהקתם תותר גם בקומה א'.

14.2 מגורים ב'

=====

כמו מגורים א' ובהתאם לטבלה.

14.3 דרכים / דרכים להולכי רגל

=====

שטח הדרכים ירשם ע"ש המועצה המקומית.
קו בניה מדרך להולכי רגל - 3 מ' באזור מגורים א', ובאזור מגורים - ב' - 2 מ'.

14.4 בנייני ציבור / מרכז אזרחי

=====

מיועד להקמת בנייני ציבור ע"י יוזמת המועצת מקומית או גוף ממשלתי אחר כגון: מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, משרדים ומוסדות ציבור, קולנוע.

15. בניינים קיימים שאינם שומרים על מרווחים חוקיים

=====

- 15.1 הועדה המקומית רשאית לאשר, לפי שיקול דעתה התכנוני, תוספות על הבניינים שהוקמו לפני הפקדתה של תכנית זו ואינם שומרים על מרווחים חוקיים במקרים הבאים:
 - (1) המבנה נבנה לפי היתר שניתן לו בעבר והוא תואם לחלוטין היתר זה.
 - (2) המבנה נבנה לפני שנת 1965.

סעיפים (1) (2) יקוימו בסייגים הבאים:

- א. המבנה אינו חורג לתחום הדרך, או לתחום שטח ציבורי.
 - ב. במידה ולא נשמר מרווח צידי או אחורי יש לקבל תגובת השכנים הגובלים.
 - ג. אין מניעה מכח כל דין לעשות כן.
- במקרים מהסוג הנייל תתיר הועדה את הקיים כפי שקיים.
התוספות המבוקשות שאינן על בניה קיימת יותרו לפי מרווחים חוקיים בלבד.
התוספות המבוקשות מעל קו בנין קיים יותרו על קו הבניין הקיים.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת על גבי בנינים הקיימים בדין, לפי המרווחים הקיימים בעת הגשת תכנית זו בלבד שלא תהיה חדירה לתוך שטח של דרך או שטח ציבורי.

15.2 במקרים בהם נתבצעה בניה בסטייה מהיתר או ללא היתר ולא נשמרו מרווחים חוקיים תתיר הועדה המקומית את הבניה הקיימת והמבוקשת על הקיים עפ"י המפורט בסעיף 15.1. במקרים בהם לא נשמר מרווח צידי או אחורי, יש לקבל את הסכמת השכנים.

15.3 הליך קבלת תגובת השכנים הגובלים כדלהלן: המבקש יפנה במכתב רשום בצרוף עותק מהתכנית לשכניו שעל גבולם מבוקשת בניה בקו אפס ויבקש שהתגובה תשלח לועדה המקומית תוך 21 יום בפניה אישית במקרה והשכנים מסכימים.

מגרשים קיימים שגודלם קטן מימינימום המותר

=====
תותר בניה במגרשים הקטנים מהמינימום המותר על פי הטבלה רק אם המגרש אושר במתכונתו הנוכחית בהיתר בניה לפני הפקדתה של תכנית זו או שנרשם בטאבו בכל מקרה גודל לא יפתח מ- 250 מ"ר.

16. חלוקה נוספת. שטחי מגורים שלא חולקו למגרשים - ניתנים לחלוקה על פי תשריט חלוקה שיוגש לאישור ועדת התכנון והבניה:

17. רישום הדרכים ושטחי ציבור. הדרכים ושטחי הציבור ירשמו ע"ש המדינה (רשומים ע"ש הרשות המקומית יבוצע במסגרת הסדר כולל של הנושא).

18. ניקוז,
=====

ניקוז ותיעול
=====

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכים מזוהמים ואין להקים על הקרקע שום בנין או לבצע כל עבודה מלבד ניקוז ותיעול.

19. ביוב. על בעלי המגרשים להתקין בורות סופגים ורקב על חשבונם או כל פתרון אחר לסילוק השפכים באישור משרד הבריאות עד שיותקן ביוב כללי.

20. מים מקורות המים - מקורות .
או מקור אחר שיתאים לדרישת הבריאות .
21. הפקעת לצרכי ציבור השטחים המיועדים לדרכים ושטחי צבור אחרים
שנועדו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לחוק התכנון
והבניה תשכ"ה .
22. איסור בניה מתחת לקוי חשמל ובקרבתם
=====
- א. לא ניתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל
עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ניתן היתר בניה רק במרחקים
המפורטים מטה. המרחקים ימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע
בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר אל קווי החשמל לבין החלק
הבולט או הקרוב באתר אל המבנה.
המרחקים : ברשת מתח המוך - 2 מ' .
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ' .
בקו נתח עליון - 110 ק"ו - 8 מ' .
בקו מתח עליון - 150 ק"ו - 10 מ' .
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק
הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו , אין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל
תת-קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור חברת החשמל .
- ג. חפירה , חציבה או כריה בעבודה ידיים המבוצעת במרחקים
קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין אם לאו (לפי חוק
התכנון והבניה) יותנה בתיאום מוקדם עם חב' חשמל להלן
המרחקים מציר הכבל הקרוב ביותר :
כבל חשמל תת קרקעי - 2.5 מ'
עמודי חשמל במתח נמוך - 2.5 מ'
עמודי חשמל במתח גבוה - 5 מ'
- ד. חפירה , חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים המבוצעת
במרחקים קטנים מהנקובים לעיל תותנה בתיאום עם חב' חשמל
להלן המרחקים :
כבל חשמל תת קרקעי 10 מ'
עמודי חשמל במתח נמוך - 5 מ'
עמודי חשמל גבוה - 5 מ'
מרווחים קטנים מהאמור יותרו רק באישור חברת החשמל .

מרחק מקוי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו
 מתחת לקוי חשמל עיליים ובקרבת קוי
 חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק
 במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי
 משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב
 ביותר של קוי חשמל, לבין החלק הבולט
 /או הקרוב ביותר של המבנה.
 ברשת מתח גבוה 2 - מי
 בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מי
 בקו מתח עליון עד 110 ק"ו 9.50 מי
 בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 9.50 מי

23. היטל השבחה

=====

- א. היטל השבחה יוטל כחוק.
- ב. במבנים חורגים שהוקמו לפני הפקדת תוכנית זו והניתנים לאישור על פי הוראות פרק לתוכנית זו (י"רשוי מבנים קיימים שהוקמו ללא היתר) (חטיל הועדה המקומית היטל השבחה גם על שטחי הבניה החורגים מבחינת שטח הבניה, מסי קומות ו / או מרווחים.

**טבלת האזורים ותנאי הבניה -
בהתאם להוראות תכנית מתאר מס' ג / 8471 יפ"ע.**

מס' יחיד לדונם	צמינות נטו למגרש מס' יחיד	גובה בנין מקסימלי		בניה מקסימלית						קוי בניה				גודל מגרש ממוצע במ"ר	שם האזור שימושים עיקריים
		במטרים	מספר קומות	מס' יחיד	שטחי אירות	שימוש עיקרי	מתנת מפלס הבניה	מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי	מגורים א' 400 או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר	מגורים ב' 200 מ"ר או כפי שקיים אך לא פחות מ- 100 מ"ר		
10	4	12 מ' + 2.5 מ' לעליות גג או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים	4 ללא עמודים 3 קומות מעל קומת עמודים בגובה 2.20	168%	42%	36%	42%	168%	3 או לפי תשריט הגדול (מהם)	בד אחד	0 או 3	3	3	מגורים א'	
15	3	12 מ'	3 ללא עמודים 2 קומות מעל קומת עמודים בגובה 2.20	171%	57%	50%	50%	171%	3 או לפי תשריט הגדול (מהם)	בד אחד	0 או 2	3	3	מגורים ב'	
.....	18 מ'	4	200%	50%	35%	50%	150%	4 או לפי תשריט הגדול (מהם)	3	3	3	3	שטח לבנין לבנין ציבורי	

* מתנה בשופט הקרקע . בשופטים תלולים יתוכננו שני קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות .
 ** מתנה בשופט הקרקע . בשופטים תלולים יתוכננו שני קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 3 קומות . במבשרים שגודלם מעל 600 מ"ר יונקו יזווה לאשר שתי יחיד בקומה נלבד ששטחו הכולל לא יעלה על המותר באזור מגורים א' ו- ב' .
 *** ניתן לגצל את מנסות שטחי השידור של הקומות העליונות לקומה התחתונה . בתנאי שסה"כ אותו הבונה יעבר את הפקיסים המותר למי הטבלה לעיל .

חתימות :

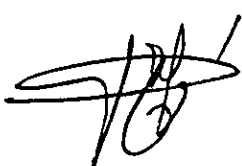
יוזם התכנית :

בעלי הקרקע :

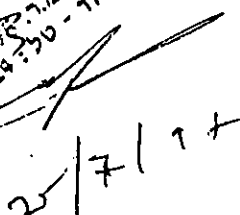
עורך התכנית :

זיאד לבדאני
מנהל מח' המסח
מסכת מקומות - יבוע
29.2.97

מנה"ק א"ק א
ג"פ 93-171990
פסק א"ק א



משרד - טל: 06-516624
ג.ה. 8253
מחלקת המסחר
מנהל מח' המסח
מסכת מקומות - יבוע


2/7/77

מסכת מקומות - יבוע
מנהל מח' המסח
מסכת מקומות - יבוע
מסכת מקומות - יבוע

תאריך :

2/7/77