

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים התכנית מסמכות הועדה המחוזית

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

אישור תכנית מס' 9665 א

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 26.8.99 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1. תחום שיפוט : מ.מ. יפיע, מיקוד 16955.
טל : 06/6557555

2. שם התכנית : תכנית מס' ג/ 9665

3. יחס לתכניות אחרות : - תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 1313 (בתוקף).
- מתיחסת לתכנית מערכת הדרכים מס' ג/ 9607 המופקדת.

4. המקום : - יפיע מראח אל עזלאן (מזרח לשוב יפיע)

- גוש מס' : 16874

- חלקה מס' : 10 וחלק מחלקות מס' 6, 8, 9, 11, 14, 16.

- שטח התכנית : 41.943 דונם.

- מס' יו"ד : כ' 140 יו"ד.

הודעה על אישור תכנית מס' 9665 א

מס' תכנית : 9665 א

מס' : _____

מס' : _____

5. יוזם התכנית : - מועצה מקומית - יפיע.

טל : 06/6551936, מיקוד 16955.

- מר אחמד נחמד חטיב ת.ג. 2066677.

- מראח אל עזלאן ת.ד. 1151 מיקוד 16955.

טל : 06/6465405.

הודעה על אישור תוכנית מס' 9665 א

פרשתה ביטחון : _____

מס' : _____

מס' : _____

מס' : _____

6. בעלות : פרטי + מ.מ. + מועצה מקומית יפיע.

7. עורך התכנית : אברהים דויירי - אדריכל.

מס' רשיון 38095

טל : 06/6576387, פקס : 06/461896.

ת.ד. 10737, בצרת 16410.

8. שם וחלות : תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 9665 ותחול על שטח התכנון המותחם
בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן התשריט.

9. מסמכי התכנית : להל"ן מסמכי התכנית .

- הוראות התכנית (תקנון) במספר דפים -
- תשריט מצב קיים / מוצע הערוך בקנ"מ. 1:1250 .
- תרשים מקום הערוך בקנ"מ. 1:10000 .
- התשריט הוכן על רקע תכנית שהוכנה ע"י מחדד מוסמך.

10. מטרת התכנית :

- תכנון מחדש לאזור מבנים ציבוריים.
- תכנון שטח מבנה ציבורי מעורב עם ש.צ.פ. שיהווה מעטפת עיצובית לשטחי מבנים ציבוריים הנ"ל ואזור חניה ציבורית מוצללת, אזור חייץ בין אזור המגורים ואזור המבנים הציבוריים.
- שינוי 'קו בניה בתחום תכנית זו דרך מס', 50 מקו בניה 0 למרווח של 3.0 מ'.
- איחוד וחלוקת מגרשים, והתוויית דרכים, והתייחסות למערכת דרכים בתכנית מס'. ג/ 9607 (המופקדת).
- שינוי יעוד משטח מבנה ציבורי לשטח מגורים בצורה שלא יפגע בגודלו של שטח למבנה ציבורי זה.
- הפרשת 40 % מחלקה מס'. 10 לצורך ציבורי.

11. רשימת התכליות :

- 11.1 מגורים -א.
- 11.1.1 בתי מגורים.
- 11.1.2 מועדונים חברתיים ופרטיים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית לרכב חקלאי, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים :
- (1) לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בחד לא כולל מגורים. (מותר להקים חנות נפרדת בתנאי ששטח החנות לא יעלה על 1/3 מהשטח המותר באותו מגרש.
- (2) יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידות עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.
- (3) הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 4 מ'.
- (4) עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.

11.2. בניני ציבור / מרכז אזרחי :

מיועד להקמת בניני ציבור ע"י (חיזום) המועצה המקומית 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.

11.3. שטח בניני ציבור מעורב עם ש.צ.פ.

- א. בניני ציבור / מרכז אזרחי.
- ב. ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- ג. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- ד. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
- ה. מקלטים ציבוריים.
- ו. משטחים לחניה ציבורית.
- ז. טרנספורמטורים לרשת החשמל ותשתית תת-קרקעית, (ביוב, מים, חשמל, טלפון)

11.4. בנינים קיימים שאינם עומדים על מרווחים חוקיים :

-*- הועדה המקומית רשאית לאשר, לפי שיקול דעתה התיכנוני, תוספות על הבנינים שהוקמו לפני הפקדתה של תכנית זו ואינם שומרים על מרווחים חוקיים במקרים הבאים :-

- 1. המבנה נבנה לפני היתר שניתן לו בעבר והוא תואם לחלוטין היתר זה.
 - 2. המבנה נבנה לפני שנת 1965.
סעיפים (1), (2) יקונוו בסיגים הבאים :
 - א. המבנה אינו חורג לתחום הדרך, או לתחום שטח ציבורי.
 - ב. במידה ולא נשמר מרווח צידי או אחורי יש לקבל תגובת השכנים הגובלים במקרים מהסוג הנ"ל 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 הבנין הקיים.

-*- 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 -*- המסומן לעיל.
במקרים בהם לו נשמר מרווח צידי או אחורי, יש לקבל הסכמת השכנים.

-***- תהליך קבלת תגובת השכנים הוא כדלהלן :
המבקש יפנה במכתב רשום בצרוף עותק מהתכנית לשכניו שעל גבולם מבוקשת בניה בקו אפס ויבקש שהתגובה תשלח לוועדה המקומית תוך 21 יום או בפניה אישית במקרה והשכנים מסכימים.

11.4. דרכים :

שטח הדרכים ירשם ע"ש המועצה המקומית, לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבורו לרשת הדרכים, קו בניה מדרך גישה 3.0 מ'.

11.5. חניה :

חניה תהיה בתחום המגרש לפי תקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג שנת 1983).

12. באור סימני התשריט :

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| גבול תכנית מתאר קיימת. | קו כחול מרוסק. |
| גבול התכנית. | קו כחול עבה. |
| אזור לבניני ציבור. | צבע חום מותחם בקו חום כהה. |
| אזור מגורים א'. | צבע כתום. |
| דרך קיימת או מאושרת. | צבע חום. |
| דרך מוצעת או הרחבת דרך. | צבע אדום. |
| אזור למבנה ציבורי מעורב עם ש.צ.פ. | צבע חום וירוק מותחם בחום כהה. |
| דרך גישה. | צבע ירוק וצבע אדום לסרוגין. |
| מספר דרך. | ספרה ברבע העליון של העיגול. |
| מרווחים קדמיים מינימליים. | ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול. |
| רוחב הדרך. | ספרה ברבע התחתון של העיגול. |
| מספר חלקה רשומה. | קו ועיגול בירוק. |
| גבול ומספר מגדש. | קו שחור ומספר בתוך עיגול בירוק. |
| גבול גוש. | קו ועליו משולשים למטה ולמעלה. |
| גבול ומספר חלקה רשומה. | קו ומספר בתוך עיגול בירוק. |

13. טבלת שטחים ואחוזים :

מוצע		קיים		יעד השטח
מבצ	השטח בדונם	מבצ	השטח בדונם	
באחוזים	השטח בדונם	באחוזים	השטח בדונם	
35.9	15.040	37.4	15.708	אזור מגורים א'.
34.2	14.335	34.2	14.335	אזור לבניני ציבור.
23.2	9.690	19.5	8.175	דרכים, דרך גישה.
6.7	2.878	---	---	שטח בניני ציבור מעורב עם ש.צ.פ.
---	---	8.9	3.725	שטח ציבורי פתוח.
% 100	41.943	% 100	41.943	סה"כ.

14. מספר יחידות דיור : כ'. 140 יח"ד.

15. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחיישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992.

מס' יחיד לחצט	צפיפות נטו מס' יחיד למג'ס	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה מקסימליים						מרווחי בניה (קו בניה במ"ר)			גדל מג'ס מנימל מ"ר	שם האזור שמוש עקרי
		מס' קומ' במטר	מס' קומ' קרקע	סה"כ	כסוי קרקע	שטחי שדות	שמוש עקרי בקומה	מתחת מפלס הכנסה	מעל מפלס כנסה	קדמי	צדדי ואחורי			
10	4	12 מ' + 2.5 עליות גג או 14 מ' לבית עם רעפים	4 ללא עמודי קומות מעל קומת עמודי	168 %	42 %	6 %	36 %	42 %	168 %	3 או לפי תשרט הגזל מהם	3 או 0 בצד אחד ללא פתח ולאחר קבלת תגובה השכן	400 מ"ר	מגדים א'	
		18 מ'	4	200 %	50 %	15 %	35 %	50 %	150 %	4 או לפי תשרט הגזל מהם	3.0	3.0	כפי שמסו- מן בתשרט לפי תכנית בינוי	שטח לבניני ציבורי
		14.50 מ'	3	105 %	35 %	15 %	30 %	25 %	80 %	-	-	-	-	שטח בניני ציבורי מעודב עם ש.צ.פ.

*- מותנה בשיפוע הקרקע. השיפועים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניס אך לא יותר מסה"כ 4 קומות. באישור הועדה המקומית.

**- ניתן לנצל את מיכסות שטחי השירות של הקומות העליונות בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יעבור את המקסימום המותר לפי הטבלה לעיל.

16. ניקוז ותיעול :

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכים מזוהמים ואין להקים על קרקע זו שום בנק או לבצע כל עבודה מלבד ניקוז ותיעול, כמו כן ביצוע הניקוז יעשה עפ"י הנחיות מהנדס המועצה או מהנדס הועדה המקומית, ובאישור רשות ניקוז אזורית.

17. ביוב :

כל מבנה שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו יסומן לגביו חיבור למערכת הביוב המרכזית או לבור סופג באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

18. אספקת מים :

בכפוף לחוק התכנון והבניה ובתאום עם המועצה המקומית ובהנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישורו ואישור משרד הבריאות.

19. אשפה :

לא ינתן היתר בניה לשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגדש ויסומן בתכנית ההגשה בתאום עם המועצה המקומית.

20. חשמל :

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים מפורטים 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 הם :

ברשת מתח נמוך - 2 מ'.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'.
בקו מתח עליון - 110 ק"ו - 8 מ'.
בקו מתח עליון - 150 ק"ו - 10 מ'.

ב. אין לבנות מבנים מעל לקוי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ'. מכבלים אלו, אין לחפור מעל ובקרבת בכל חשמל תת-קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור חברת החשמל.

ג. חפירה, חציבה או כריחה תהיה חניית המתבצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין לטעונה היתר ובין אם לא (לפי חוק התכנון והבניה) יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל 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 כריחה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל תותנה בתיאום עם חב' חשמל להלן המרחקים :

כבל חשמל תת-קרעי - 10 מ'.

עמוד חשמל במתח נמוך - 5 מ'.

עמוד חשמל במתח גבוה - 5 מ'.

מרווחים קטנים מהאמור יותר רק באישור חב' חשמל.

21. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון תשכ"ה 1965, וירשמו על שם המועצה המקומית.

22. היטל השבחה :

היטל השבחה יוגבה כמוגדר כהזק.

23. מגרשים משופעים :

במגרשים משופעים בהם מתבקשים חפירה לצורך עבודות בניה יש לבצע קירות תומכים לפני הקמת הבנין.
במקרה שיצא היתר שאינו כולל קירות תומכים כאמור ומתבצעה חפירה, יש להגיש לועדה בקשה להיתר עבור הקירות ולבצעם מיד לאחר קבלת ההיתר.

24. תאורה :

יותקנו בתחום תכנית זו מערכת תאורה בהתאם להוראות משרד התחבורה וחב' החשמל.

25. תקשורת :

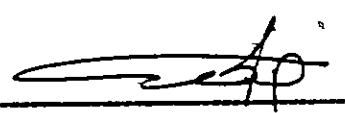
מערכת התקשורת תותקן לפי הוראות חברת בזק והנחיותיה.

26. נספח לתכנית מפורטת מס' ג/ 9665 המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 טבלת איזון בגוף מס' 16874 / 10 בשלימות וחלק מחלקות מס' 6, 8, 9, 11, 14, 16.
 הטבלה מתייחסת לתכנית מאושרת מס' ג / 1313 (בתוקף) ותכנית ג/ 9607 (בתהליכי הפקדה)

מס' חלקה	גודל החלקה בתכנית במ"ר	יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע		הערות
			השטח במ"ר	באחוזים %	השטח במ"ר	באחוזים %	
6	3457	מגורים א'	1818	52	1818	52	השטח באזור מגורים מחולק ל 3 מגרשי בניה (מגורים א) גודל המגרשים עפ"י הטבלה בתשריט.
		דרכים	1639	48	1639	48	
8	312	דרכים	312	100	312	100	שטח דרך מאושרת.
9	701	דרכים	701	100	701	100	שטח דרך מאושרת.
10	21916	מגורים	13643	62	13150	60	השטח באזור מגורים מחולק ל 22 מגרשי בניה (מגורים א) גודל המגרשים עפ"י הטבלה בתשריט.
		ש.צ.פ. מעודב עם שטח למבני ציבורי	—	—	2678	13	
		ש"ל למבנה ציבורי	4574	21	784	4	
		דרכים	3699	17	5104	23	
11	1275	דרכים	1275	100	1141	89	
		ש"ל למבנה ציבורי	—	—	134	11	
14	13808	מבנה ציבורי	9768	71	13417	97	
		דרכים	315	2	391	3	
		ש.צ.פ.	3725	27	—	—	
16	474	דרכים	227	48	402	85	עפ"י תכנית ג/ 9607.
		מגורים	247	52	72	15	
	סה"כ		41943	100	41943	100	



מ.מ. יפיע.



אחמד מחמד חטיב.



דחיד אברהים - אדריכל.

תאריך : יולי 1997.
עדכון : מאי 1998.
עדכון : דצמבר 1998.

למתן תוקף

להפקדה

27. חתימות:

מ.מ. ישראל.
המתכנן:

משרד הפנים מחוז הצפון
תק ותכנון וחביה תשכ"ה - 1965

9005/16

הפקדת תכנית מס.

ועדת המהירות לתכנון לבניה החליטה
ביום 19/11/99 להפקיד את התכנית.

[Handwritten signature]

יו"ר הועדה המחוזית

9005/16

הודעה על הפקדת תוכנית מס.

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

9005/16

הודעה על הפקדת תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____