



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי -
מבוא העמקים
"כפר יפיע"

הודעה על אישור תוכנית מס' / 10252
מורכבת בלוקים הפרוטומים מס' / 4914
מיום 27.8.88

משרד הפנים מחוז הצפון דוק ותכנין והבניה תשכ"ח 1988
אישור תוכנית מס' / 10252
תעודת המאוששן מס' / 7623
מיום 12.6.88
מס' כ"ל לתכנון יו"ר תועדה המחוזית

תוכנית מס' ג / 10252 המהווה
שינוי לתוכניות מתאר מס'
ג / 7623 המאושרת ג / 9607

שינוי יעוד משטח למבני ציבור
למגורים "ב"

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים
תוכנית מס' ג/10252 המהווה שינוי
לתוכניות מס' ג/7623 שבתוקף
9607/ג1

הצפון	:	מחוז
יזרעאל	:	נפה
מ.מ.כפר יפיע	:	תחום שפוט מוניציפלי
כפר יפיע - שטח בנוי	:	המקום
2.92 דונם	:	שטח התכנית
מ.מ.יפיע - כפר יפיע 16955	:	יזם התכנית
מראד אבראהים ת.ז. 058178849 יפיע ת.ז. 278 פל:- 050-288184 כנאנה עבד אלהאדי ת.ז. 058949546 יפיע ת.ז. 1181 פל:- 051-633600 ואחרים	:	בעל הקרקע
חסן מוחמד אדריכל ת.ז. 384 נצרת 16103 טל: 06-6412624 פלאפון: 050-325772	:	עורך התכנית

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי- מבוא העמקים
תוכנית מס' ג/ 10252 המהווה שינוי
לתוכניות מס' ג/ 7623 שבתוקף ומס' ג/ 9607

- 1- שם וחלות :
תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 10252
והיא חלה על החלק המותחם בקו כחול לפי התשריט המצורף .
2. מקום התכנית: שטח בנוי
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת :
א- 7 דפי תקנון (הוראות בניה) הכוללים 30 סעיפים.
ב- תשריט בקנ"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית
- 4- יחס לתכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שנוי לתוכניות מס' ג/ 7623 שבתוקף
ג/ 9607
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין
הוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח .
תכנית זו עדיפה .
- 5- שטח התכנית: שטח התוכנית הוא 2.92 דונם .
- 6 -מטרת התכנית : שינוי יעוד משטח למבני ציבור למגורים "ב"
קביעת הוראות וזכויות בניה .
- 7- יזום התכנית: מ. מ. יפיע - כפר יפיע 16955
- 8- בעל הקרקע: מראד אברהם ת.ז 058178849 יפיע ת.ד 278
פל : 050-288184
כנאנה עבד אלהאדי ת.ז 058949546 יפיע ת.ד 1181
פל : 051-633600 ואחרים .
- 9- עורך התכנית: אדריכל חסן מוחמד , מס' רשיון 38379 ת.ד 384 , נצרת .
טל: 06-6412624 פלאפון : 050-325772 .
- 10- ציונים בתשריט:
א- גבול תכנית מוצעת : קו כחול .
ב- אזור מגורים "ב" : צבע תכלת .
ג- דרך קיימת : צבע חום .
ד- שטח למבני ציבור :- חום מותחם בחום כהה .
ה- מספר הדרך : ספרה ברבע עליון של העיגול .
ו- קו בניין מינימאלי : ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
ז- רוחב הדרך : ספרה ברבע התחתון של העיגול .
ח- מס חלקה רשומה : מס בצבע ירוק .
ט- גבו גוש רשום : קו עם משולשים בצבע שחור .
י- גבול חלקה : קו ירוק .
כ- מס' מגרש :- מס' בתוך עיגול בצבע שחור .

11- תכליות:-

דרכים :-

ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה של בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

באזור מגורים "ב" מותר להקים :-

- א- בתי מגורים.
- ב- מועדונים חברתיים ביוזמת המועצה האיזורית 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:
- 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.
- 2- יובטח מקום חניה לכלל 30 מ"ר יחידת 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".

שטח למבני ציבור :-

מיועד להקמת בניני ציבור ע"י יוזמת 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.

12- טבלת שטחים :-

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים
אזור מגורים "ב"	0.26	8.90%	0.410	14.0%
שטח למבני ציבור	2.33	79.8%	2.18	74.7%
דרך קיימת	0.33	11.30%	0.33	11.30%
סה"כ	2.92	100.0%	2.92	100.0%

13- טבלת זכויות והוראות:-

אחוזי בניה מקסימלי						קוי בניה		גודל מגרש מיני במ"ר	שם, תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צדדי ואחורי	קדמי		
171%	57%	21%	150%	*	171%	2 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן	לפי תשריט	200 מ"ר או כפי שקיים אך לא פחות מ 100 מ"ר	מגורים "ב"
200%	50%	60%	140%	50%	150%	3 מ'	4 או לפי תשריט	כפי שמסומן בתשריט לפי תכנית בינוי	מבנה ציבור

						צפיפות נטר		גובה בנין ** מקסימלי	
						מס' יח"ד לדונם	מס' יח"ד במגרש	מטר	מספר קומות
						15	3	12 מ'	3 ללא עמודים או 2 קומות מעל קומת עמודים
						-----	----	18 מ'	4 קומות

* הועדה המקומית רשאית להתיר בניה מתחת למפלס הכניסה בתנאי שהבניה מתחת ומעל למפלס הכניסה לא תעלה על סה"כ אחוזי בניה מותרים. (168%)

** גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית.

14- יעוד: לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באיזור המסומן אלא לתכלית שנקבעה לה בהתאם לתכנית זו.

15- הפקעות לצורכי ציבור : כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התו"ב בפרק ח' סעיפים 188,189 וירדשמו ע"ש הרשות המקומית. בהתאם לסעיף 26 לחוק התו"ב.

16- השבחה : היטל השבחה יוטל ו יגבה כחוק.

17- שטחי עתיקות : בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח

18- אספקת מים : אספקת המים תהיה מרשת המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

19- חשמל :

1- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקירבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה :- במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3- המרחקים האנכים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

20- תקשורת : מערכת התקשורת תותקן לפי הוראות חברת בזק.

21- חלוקה: תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה על רקע מדידה של מודד מוסמך לוועדה המקומית ואשורה.

22- פיצויים :- במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה נתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחוייב בו .

23- תניה : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) .
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

24- אשפה : סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה .

25- ביוב: תנאי להוצאת היתרי בניה פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ואכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .

26- ניקוז: תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .

27- מיגון :- בכל בקשה להיתר בניה יתוכננו אמצעי מיגון מתאימים ומאושרים ע"י הג"א .

28- מבנים קיימים :-
מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בניין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו .
רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת על מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) ואינם שומרים על מרווחים חוקיים בתנאים הבאים :
א- המבנה הקיים אינו חודר לתחום הדרך או / ו לתחום שטח ציבורי ו/ או שצ"פ .
ב- למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבנין על ידי רשויות הפיקוח .
ג- הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק התו"ב .

29- תאריך: 28.06.00

30- חתימות:-

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

אוריאל
אלון מור
רשום

זיאד לובאני
מנהל מח' הנדסה
מועצה מקומית - יפיע
4.7.2000