

6

2-9554

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

התכנית בסמכות ועדה מחוזית תחום שיפוט מוניציפלי: יפיע

תכנית מפורטת מס' ג/11953 - "הסדרת יעודים" המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/9607 המאושרת.

תחום שיפוט מוניציפלי - יפיע

מקום התכנית: מזרח יפיע, סמוך למבני ציבור וש.צ.פ.

גוש: 16875 חלקי חלקות: 20,21, 37,38

שטח התכנית: 5,230 מ"ר (מדוד גרפית)

בעלי הקרקע: מר"מ יפיע טלפון: 04-657555 ופרטיים

יזום התכנית: המועצה המקומית יפיע טלפון: 04-657555

עורך התכנית: ועדה מקומית "מבוא העמקים" רח' ציפורן 5 טלפון: 04-6468585
נצרת עלית - אדר' איתי זהבי - אדריכל/מתכנן הועדה

תאריך: 5.1.2000 תאריך עדכון: 20.11.00, 1.1.2002

1. - כללי:

1.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/11953 ותחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "תשריט".

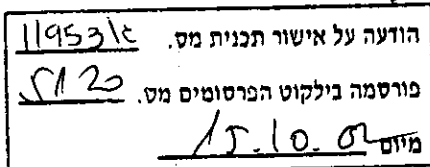
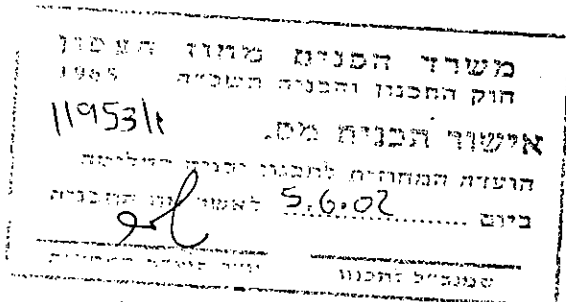
1.1.2 מסמכי התכנית: לתכנית מצ"ב 1. תקנון בן 5 עמודים
2. תשריט בק"מ 1:1250 (תחום תכולת התכנית).

1.2 מטרת התכנית

הסדרת יעודים כך שיתאים לתשריט חלוקה ולניצול טוב יותר לש.צ.פ.

1.2.1 עיקרי התכנית

- א. הקטנת ש.צ.פ. ושינוי יעודו למגורים ומסחר עקב חלוקה מאושרת.
- ב. יצירת המשכיות הש.צ.פ. הקיים לכיוון דרום ויצירת דרך גישה לכיוון מתחם מבני ציבור מאושר מדרום לתכנית



2. יחס לתכניות אחרות והוראות מעבר
תכנית זו משנה את תשריט תכנית ג/9607 וחלה על תחום התכנית עפ"י התשריט, ואינה משנה את התקנון המאושר של ג/9607 בכל מקרה של סתירה בין תקנוני התכניות האמורות לבין תכנית זו, הוראותיה הן שתקבענה.

3. פרוש המונחים
בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים המשמעות עפ"י חוק התכנון והבניה (1965) אלא אם מפורש אחרת בתקנון זה.

גובה מבנה - לצורך קביעת גובהו המקסימלי של המבנה ימדד גובהו בכל נקודה מפני הקרקע הטבעית. באותה נקודה במגרשים אשר מתחת לפני הדרך בהם שיפוע הקרקע גדול מ - 30% ימדד הגובה המקסימלי מהכניסה הקובעת למבנה.

מקרא מילולי

| | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| גבול שטח תכנית | - קו כחול |
| גבול תכנית בנין ערים מאושר | - קו כחול מקווקו |
| דרך גישה | - ירוק ואדום באלכסונים לסירוגין |
| דרך מאושרת | - חום בהיר |
| מגורים א' | - כתום |
| מגורים + מסחר | - קוים אפורים אלכסונים על רקע כתום |
| ש.צ.פ. | - ירוק |
| גבול גוש | - ירוק משונן |
| גבול חלקת מקור | - קו אדום |
| גבול מגרש | - קו תכלת |
| מס' מגרש | - מספר שחור |
| מס' חלקה | - מספר אדום |
| מס' דרך | - מספר ברביע העליון של העיגול |
| קו בניה | - מספר ברביעים ימני ושמאלי של העיגול |
| רוחב הדרך | - מספר ברביע תחתון של העיגול |

4. רשימת תכליות:

- א. אזור מגורים + מסחר - עפ"י תקנון ג/9607 מאושר
- ב. אזור מגורים א' - עפ"י תקנון ג/9607 מאושר
- ג. דרך גישה - מעבר להולכי רגל ורכב, מעבר תשתיות, אסורה הבניה מלבד מתקני דרך.
- ד. שביל להולכי רגל - תשמש למעבר הולכי רגל, רכב חירום, מעבר תשתיות, אסורה הבניה.
- ה. ש.צ.פ. - עפ"י תקנון ג/9607

5. מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך /או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
 - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6. מגרשים קיימים שגודלם קטן מהמינימום המותר

תותר בניה במגרשים הקטנים מהמינימום המותר על פי הטבלה רק אם המגרש במתכונתו הנוכחית אושר בהיתר בניה או תשריט חלוקה לפני הפקדתה של תכנית זו או שנרשם בטאבו או במס' רכוש. בכל מקרה גודלו לא יפחת מ - 250 מ"ר במגורים א'.

7. טבלת זכויות והגבלות בניה - בהתאם לתכנית מאושרת ג/9607

8. היטל השבחה - יגבה כחוק.

9. תנאים להיתר: היתרים יוצאו רק לאחר ביצוע הדרכים והתשתיות לצורך גישה לכל מגרש למגרש. לא יוצא היתר בניה לפני אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

10. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"י המועצה המקומית.

11. ניקוז, אספקת מים וביוב:

א. ניקוז - תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תכנית ניקוז המבטיח ניקוז כל השטח בתחום התכנית והתחברות למערכת הניקוז של האזור. תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז האזורית.

ב. מים - אספקת מים תהיה מרשת מים מקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ג. ביוב - תנאי להוצאת היתר בניה פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ואכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה.

12. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. ובקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלקה הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

| | |
|---|-----------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2 מטרים |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים | 1.5 מטרים |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 8 מטרים |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 11 מטרים |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 21 מטרים |

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

13. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התר"ב (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

14. אשפה:

סידורי סילוק אשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

15. מקלטים:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.

16. חלוקה:

במגרשים המסומנים בתשריט ושלא עומדים בגודל מגרש מינימלי לא יוצא היתר בניה לפני איחודם למגרשים אחרים באמצעות תשריט איחוד וחלוקה או תכנית איחוד וחלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית.

טבלת איזון שטחים - קיים לעומת מוצע

| מוצע | | קיים | | יעוד |
|--------------|------------|--------------|------------|---------------------|
| שטח (אחוזים) | שטח (דונם) | שטח (אחוזים) | שטח (דונם) | |
| 6.42 | 0.34 | 8.59 | 0.45 | אזור מגורים א' |
| 36.02 | 1.88 | 36.31 | 1.90 | שטח ציבורי פתוח |
| 48.53 | 2.54 | 48.36 | 2.53 | מע"ר - מגורים ומסחר |
| 1.60 | 0.08 | — | — | שביל להולכי רגל |
| 7.44 | 0.39 | 6.74 | 0.35 | דוך גישה |
| 100 | 5.23 | 100 | 5.23 | סה"כ |

17. הוצאות התכנית:

הוצאות עריכת התכנית יגבו ע"י הועדה עם הוצאת היתר או מימוש זכויות. שעור ההשתתפות בהוצאות של כל בעל היתר או מממש זכויות יהיה כיחס שבין שטח חלקתו או מגרשו לבין סה"כ שטח התכנית. הוצאות התכנית יחושבו לפי תעריף משרד השיכון עבור תכנית דומה או לפי התשלום ששולם בפועל ע"י הועדה - לפי הגבוה שבין שניהם, ואלה יהוו ראייה מכרעת להוצאת עריכתה.

החלק היחסי בהוצאות אלה ישולם כחלק מתשלומי ההיתר או כחלק מהתשלומים המתחייבים על פי חוק, לצורך מתן אישור לרשום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין הכל לפי הענין.

הוצאות העריכה, כאמור לעיל, ישאו ריבית והצמדה מיום הוצרם ועד ליום החזרתם כאמור.

ההוצאות נגבות מכח סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה התשל"ה 1965.

18. חתימות:

בעלי הקרקע: _____

זיאד לבאני
מנהל מח' תעסוקה
מיסדה מקומית - יבנה

יוזם התכנית: _____

איתי זרבי
אדריכל-מתכנן
"מבוא-המבוקים"

עורך התכנית: _____

5/8/02

תאריך: _____