

2-4790

5

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. יפיע

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מסי ג/ 12990 - שינוי רוחב, תוואי וסיווג דרך גישה המהווה שינוי לתוכנית המתאר ג/ 9607 המאושרת

1.2 מקום התוכנית: כפר יפיע צמוד לדרך מסי 75.

מספר גוש	מזרח: 176200	צפון: 232400
16878	חלקות	חלקי חלקות
		22,23,24,84,54

1.3 שטח התוכנית 3.505 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע:

מ.מ. יפיע, כפר יפיע, מיקוד 16955 טל:- 046557536
חיליל אבו חאטום ואחרים ת.ד. 155 כפר יפיע 16955. טל:- 046460602.

זם התוכנית:

מ.מ. יפיע, כפר יפיע, מיקוד 16955 טל 04-6557536:
חיליל אבו חאטום ת.ד. 155 כפר יפיע, 16955 טל: 046460602.

עורך התוכנית:

אדריכל חסן מוחמד, מסי רשיון 37389 ת.ד. 384 נצרת פקס:- 04-6020263
פל:- 980181-058.

יעוץ הנדסי:

מיסא עומרי, מהנדסת אזרחית, ת.ד. 255 נצרת טל: 046462029.

12990	הודעה על אישור תכנית מס.
5208	מחשבה בלתי חתומה על ידי מ.מ. יפיע.
22.7.03	תאריך

משרד הפנים מחוז הצפון	12990
דוק הוכנון והכניה השכיה 1965	הודעה המחוייב להכנון תכנית החליטה
אישור תכנית מס.	14.4.03
הודעה המחוייב להכנון תכנית החליטה	לא יעוץ את התכנית
סמנכ"ל תכנון	

1.5 יחס לתוכניות אחרות :

תוכנית זו מהווה שינוי לתשריט של תוכנית המתאר ג/ 9607 וכפופה לכל הוראות תוכנית ג/ 9607 ו ג/ 12248 שלא שונו במסגרת תוכנית זו.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בק"מ 1:500, - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
1/10/2002	הכנה
5/06/2003	עידכון

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

1.9 באור סימני התשריט:

א. גבול תכנית	קו כחול
ב. גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
ג. מגורים מסחרי מעורב	כתום אפור לסירוגין
ד. דרך משולבת	אדום ירוק לסירוגין
ה. דרך להולכי רגל	ירוק וירוק כהה לסירוגין
ו. דרך קיימת	צבע חום
ז. ביטול דרך	קווים אלכסוניים בצבע כתום
ח. מסי גוש	מספר בצבע אדום
ט. גבול גוש	קו בצבע אדום
י. מסי חלקה	מספר בצבע ירוק
יא. גבול חלקה	קו בצבע ירוק
יב. מספר הדרך	ספרה ברבע עליון של העיגול
יג. קו בניין מינימאלי	ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
יד. רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול .
יה. קו בנין מדרך 75	קו אדום עבה מקוטע
יו. קו בנין מדרך 160 לכיוון חלקה 23	קו עבה מקוטע בצבע מגנטה
יז. מבנים להריסה	מבנים המסומנים בצבע צהוב זוהר

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזי ס (%)	שטח ב-ד'	אחוזי ס (%)	שטח ב-ד'	
85.29	2.990	83.42	2.924	מגורים מסחרי מעורב
6.48	0.227	12.42	0.435	דרך משולבת
4.07	0.142	-----	-----	דרך להולכי רגל
4.16	0.146	4.16	0.146	דרך קיימת
100.00	3.505	100.00	3.505	סה"כ:

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

מטרות התכנית שינוי רוחב תוואי וסיווג דרך גישה במטרה להתוותו בצורה שוויונית ככל שניתן ולהפכו בחלקו לדרך להולכי רגל בגלל שיפועים חדים ושינוי בקו בנין מדרך 160 לכיוון חלקה 23.

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1

רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

אזור מגורים מסחרי מעורב, דרך להולכי רגל, דרך גישה משולבת :-

3.1.1 שטח מגורים מסחרי מעורב התכליות יהיו לפי תוכנית ג/ 9607 המאושרת.

3.1.2 דרך תשמש למעבר כלי רכב מעבר הולכי רגל תשתיות מדרכות גיטון וחניה אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך

3.1.3 דרך גישה משולבת תשמש לרכבים פרטיים בלבד (פחות מ 2 טון) תשתיות, מדרכות, גיטון, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך. רוחב דרך הגישה אינו מאפשר חניה בתוכה חניה לבעלי הקרקע תהיה רק בתוך המגרשים הפרטיים, על המועצה לדאוג על הקמת שלט – תימרוך על איסור חניה.

3.1.4 דרך להולכי רגל תשמש למעבר הולכי רגל, רכב חירום ותותר בה העברת קווי תשתיות. אסורה בנייה בתחום הדרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יח"כ לה"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בנין *	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)					
		מס' במטרים	קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכטי"ח)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מחנות למפעל הכניסה				מעל מפלס הכניסה				
מס' יח"כ לה"ד למגרש מינימלי	מס' קומות	מס' במטרים	קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכטי"ח)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מחנות למפעל הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	עפ"י חוכנית 12248/ג	עפ"י חוכנית 12248/ג	עפ"י חוכנית 12248/ג	
עפ"י תכנית מאושרת 12248/ג	עפ"י תכנית מאושרת 12248/ג	עפ"י תוכנית מאושרת ג/ 12248							לפי תשריט	עפ"י חוכנית 12248/ג	עפ"י חוכנית 12248/ג	עפ"י חוכנית 12248/ג	עפ"י חוכנית 12248/ג	עפ"י חוכנית 12248/ג	עפ"י חוכנית 12248/ג	עפ"י חוכנית 12248/ג

* ראה סעיף מבנים קיימים

3.3 הוראות נוספות:

א. תשתיות: 1. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליליים. בקרבת קווי חשמל עליליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 אווריריים 1.5 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 ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. 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.

ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

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.

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה :

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה מאושר ע"י ועדה מקומית התואם את התנאי החדש של הדרכים

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה

3. בניינים קיימים :

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 :

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות

א- על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי בניין הקבועים בתוכנית זו.

ב- מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים קיימים : ועדה מקומית רשאית לתת ליגטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בנין בתנאים הבאים :

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק עלמנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר

ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן ליגטימציה למבנים הקיימים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקו הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

4. תנאים לביצוע התוכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלשית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983) או לתקנות התוקפות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. מקלטים : לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כו כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש : קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

פרק 4
4.1 תקפות התוכנית : לא תתחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת

פרק 5 - חתימות :

יועץ הנדסי

עורך התכנית

בעל הקרקע

יזם התכנית

עמנואל יצחק ארנון
מ. וד. ת.י.
06

מייסא עומרי
מהנדסת אזרחית
מס' רישון 88975

מוחל
אדמני
מ.ר. 8379

החל
אדמני

פרח סרחאן
מנהוט מצעצה מקומית יפיע