

7-9-03 37EN

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. כפר יפיע

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/ 12920 להסדרת שטחי מגורים, דרכי גישה ומבני ציבור
המהווה שינוי למפורטת מס' ג/ 9607 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: כפר יפיע

נ.צ. מרכזי	מזרח: 176500	צפון: 232850
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16880	21	

1.3 שטח התוכנית: 5.295 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מימד מוסמך

1.4 בעלי שטח:

בעל הקרקע: מ.מ. כפר יפיע 16955 טל: 04-6557555 ואחרים

יזם התוכנית: מ.מ. כפר יפיע 16955 טל: 04-6557555

עורך התוכנית: חסן מוחמד אדדיכל מס' רשיון 37389 ת.ד. 384 נצרת
טל: 06-5023-60 טל: 050-325772

הועדה על אישור תכנית מס' 12920
מס' תכנית 5232
תאריך: 16-11-03

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והכנייה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 12920
הועדה המחוזית לתכנון וכנייה מקליטה
ביום 25.5.03... לאשר את התוכנית.
סמנכ"ל לתכנון

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתשריט תכנית ג/9607 וכפופה לכל הוראותיה שלא

שונן במסגרת תכנית זו.

בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתכניות אחרות, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 7_ עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקו"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
07.09.02	הכנה
13-06-03	עדכון 1

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 ג/9607 : קו כחול מקוטע .
- ג- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ד- שטח לחבני ציבור :- תום מותחם בחום כהה .
- ה- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ו- דרך משולבת :- אדום ירוק לסיידוגין .
- ז- אזור מעורב מגורים ומסחר :- כתום אפור לסיידוגין .
- ח- להריסה :- צבע צהוב .
- ט- מס' חלקה רשומה :- מספר בתוך עיגול בצבע ירוק .
- י- מס' מגרש מוצע :- מספר בצבע שחור .
- יא- גבול מגרש מוצע :- קו בצבע שחור .
- יב- גבול חלקה :- קו ירוק .
- יג- מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- יד- גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים .
- טו- קו בנין :- קו אדום מקווקו .
- טז- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יז- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יח- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	
61.85	3.266	60.24	3.190	מגורים "א"
17.06	0.900	26.25	1.390	שטח למבני ציבור
3.40	0.180	3.40	0.180	דרך מאושרת
17.69	0.949	10.11	0.535	דרך משולבת
100.0%	5.295	100.0%	5.295	סה"כ:

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 **מטרות התכנית** :- הקטנת שטח למבנה ציבור והסדרת שטחי מגורים ודרכי גישה עפ"י תשריט.

2.2 **עיקרי הוראות התכנית** :- שינוי יעוד משטח למבני ציבור למגורים א ודרך גישה.

שינוי יעוד ממגורים א לשטח למבני ציבור ודרכי גישה.

2.2.1 **טבלת נתונים כמותיים** :-

מצב מוצע	מצב קיים	מס' יח"ז
32 יח'	32 יח'	
1800 מ"ר	2780 מ"ר	שטח בניה במבני ציבור

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 **דשימת התכליות ושימושים**:

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

באזור מגורים "א" ושטחים למבנה ציבור מותר להקים :-
עפ"י תכנית מאושרת ג/9607

דרך :- תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות גיטון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

דרך משולבת :- תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, ולמעבר תשתית אסורה הבניה.

**2.3 סגולת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה
(חיצוני שטחים ואחוד בנייה בתוכניות ובדיפתרים ותשל"ב 1992)**

מס' יחיד מס' כ' לדונם	אפיון/תוס' יחיד למגרש מינימלי	אזור בנייה / שטח בנייה מקסימלי										קו בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר) *	שם האזור (ש' מוש'ים נקודתיים)	
		גובה בנייה מקסימלי	במטרים	מס' קומות	מס' כ' סה"כ	לכסוי הקרקע (מכסויים)	שטחי שרות	שטחיים עיקריים	מרחק למפלס הבנייה	תוקף מפלס הבנייה	קו בניין **	אחוד	צדדי				
																	מגורים מבנה צ'בר

נפ"י תכנית מאושרת ג/9607

* לתמ"ש 21/6 מודל מגרש מינימלי 300 מ"ר
** קו הבנין למגרש 21/6 ירייה לפי קו אדום והקוהקו בתשרים
*** בתמ"ש 21/6 התכנית תהיה 50 %

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, באישור 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 קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים 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 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 ובאזור הבניה ישנם קווי 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחד תאום יקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפתי האשפה בשטח המגרום ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:

תכנית זו כוללת חלוקה מנחה למגרשים תנאי להוצאת היתר
בניה אישור תשריט חלוקה כחוק.

2. הפקעות:

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

3. פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ידידת ערך ו/או השבחה
שליילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחייב יוזם התכנית
לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב.

4. מבנים קיימים:

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

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו הודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים
רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו
המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המסנה קו מתאר זה תבנה לפי קו
הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמד של מבנים קיימים הנוגעים מהוראות תוכנית זו ואינם מפיננים
להריסה יוגדר כמעמד של חכמים וזרעים בהתאם להוראות פק"ח לחוק
התכנון והבניה.

2. מבנים קיימים : זמדה מקומית רשאית לתח לגיטימציה למבנים קיימים ושלא
עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים :

א. עומדים בכל ההוראות האמורות על התוכנית.

ב. לא חודדים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. נוקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להחגיג למתן ההיתר

ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת
לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת
הליך לפי סעיף 149. תוספת ההורגה מקינטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין
הקבועים בתוכנית.

5. 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, וביצועם בפועל.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל זיגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות ותקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות הנוקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע זרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

12. אלמנטים להריסת:

הועדה המקומית תפעל להריסת האלמנטים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מזיום תחילת תקפה של תכנית זו.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות:

מס' רישוי 586
מס' תעודת זהות 9800
מס' תעודת זהות 9800
מס' תעודת זהות 9800

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

מנהל חסו
אוריאל
מ.ר. 38379

זיאד לובאני
מנהל מח' הנדסה
מפעלה מקומית - יבצ

זיאד לובאני
מס' תעודת זהות
מפעלה מקומית - יבצ