

9

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. מ. יפיע

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה השכ"ח 1965
 אישור תכנית מס. 12535
 הועדה המהוויח לתכנון וניהול החלטה
 ביום 9.6.03
 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/ 12535 תכנון שכונת מגורים כ- 45 י"ח יפיע המהווה שינוי למפורטת מס' ג/ 6429 שבתוקף.

הועדה על אישור תכנית מס. 12535
 מיישמת בתוכנית 5231
 מיום 2.10.03

1.2 מקום התוכנית: כפר יפיע.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 176100	צפון: 233100
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16881	19,20,21	5,22,24,25

1.3 שטח התוכנית: 6.17 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מוזד מוסמך.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: ח'ליליה סעיד ת.ז. 2066225 יפיע ואחידים

זם התוכנית: ח'ליליה סעיד ת.ז. 2066225 יפיע.

עורך התוכנית: חסן מוחמד אדריכל מס' רשיון 37389 ת.ז. 384 נצרת
 טל: 04-6015023 פל: 050-325772

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/6429 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20.08.02	הכנה

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

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו תכלת .
- ב- גבול תכנית מאושרת ג/6429 :- קו כחול מרוסק.
- ג- גבול תכנית מאושרת ג/9607 :- קו תכלת מרוסק.
- ד- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ה- ש. צ. פ. :- צבע ירוק .
- ו- אזור חקלאי :- ירוק לבן לסירוגין .
- ז- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ח- דרך מוצעת :- צבע אדום .
- ט- חניה ציבורית מוצעת :- צבע אדום עם משבצות שחורים .
- י- דרך משולבת :- אדום ירוק לסירוגין .
- יא- דרך להולכי רגל :- ירוק וירוק כהה לסירוגין .
- יב- מס' גוש :- מספר בצבע שחור .
- יג- גבול גוש :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- יד- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- טו- גבול חלקה רשומה :- קו ירוק .
- טז- מס' מגרש מוצע :- מספר בתוך מלבן בצבע שחור .
- יז- גבול מגרש מוצע :- קו שחור .
- יח- דרך לביטול :- קווים אדומים באלכסון .
- יט- להריסה :- צבע צהוב .
- כ- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- כא- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- כב- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	יעוד השטח
74.44	4.59	5.46	0.34	מגורים "א"
1.24	0.08	1.18	0.07	ש.צ.פ.
		85.58	5.27	אזור חקלאי
7.47	0.46	7.70	0.48	דרך מאושרת
13.81	0.85			דרך מוצעת
0.81	0.05			חניה ציבורית מוצעת
0.08	0.01	0.08	0.01	דרך משולבת
2.15	0.13			דרך להולכי רגל
100.0%	6.17	100.0%	6.17	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- תכנון שכונת מגורים כ 45 יח"ד יפיע .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :- קביעת הוראות חזויות בניה .
 שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים "א" , ש.צ.פ. ,
 דרך , דרך להולכי רגל .
 שינוי יעוד ממגורים "א" ל חניה ציבורית , דרך ,
 ש.צ.פ. , דרך משולבת .
 שינוי יעוד מ ש.צ.פ. לדרך להולכי רגל .
 ביטול חלק מדרך ושינוי החלק המבוטל
 למגורים "א" .

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת 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 " מותר להקים :

א- בתי מגורים .

- ב- 1. גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי תניה .
 2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כחלק מהמגורים .
 3. חנויות מזון וקיוסקים שכונתיים .
 4. מספרות ומכוני יופי .
- ובתנאי שלא יהוו מטריד סביבתי .

ש.צ.9.:

בשטח זה לא תותר בניה יותר גינון , מתקנים למנוחה , הצללה , שבילים , מתקני נוי , מתקני משחק לילדים .

דרך :-:

תשמש למעבר כלי רכב , מעבר להולכי רגל , מעבר תשתיות מדרכות , גינון וחניה . אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

דרך להולכי רגל :-: תשמש למעבר הולכי רגל ורכב חירום ותותר בה העברת תשתיות

דרך משולבת :-:

תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל , מעבר תשתיות אסורה הבניה בתחום הדרך .

חניה ציבורית :-: תשמש לחניה ציבורית .

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

טבלת זכויות והוראות:-

אחוזי בניה מקסימלי						קווי בניה		גודל מגרש מיני במ"ר		שם תאור שימוש עיקריים	
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שדות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צדדי ואחורי	קדמי				
%168	42%	24%	144%	**	%168	3 או 0 בצד אחד ללא פתחים (באישור הועדה המקומית ובהסכמת השכן)	3 או לפי תשריט	400 מ"ר	*		מגורים "א"

						צפיפות נטו			גובה בנין מקסימלי ***	
						מס' יחיד בדונם	מס' מבנים למגרש	מס' יחיד במגרש	מסר	מספר קומות
						10	1	4	12 מ' + 2.5 מ' עליית גג או 14.5 מ' עם גג רעפים	4 קומות או 3 קומות מעל קומת עמדים

* במגרש 19 תותר הבניה בגודל מגרש מינימלי 377 מ"ר.

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ו שסה"כ אחוז בניה לא ישתנה.

*** גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבניהם

3.3 הוראות נוספות:

א- תשתיות:

1. מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. ההיבור 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 קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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' 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 החשמל.
 3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנהיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

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

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים תואם למצוין בתשריט . החלוקה הינה מנחה וניתן לשנותה במסגרת תשריט או תכנית איחוד וחלוקה באישור ועדה מקומית .

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. תנאים לביצוע התוכנית:

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

4. היטל השבחה:

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

5. חניה:

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

6. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו

7. עתיקות:

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

8. הוראות הג"א:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:


לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים,
יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יחם התכנית


ד"ר מנחם
גלעד
מנהל תכנון



