

5

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים**  
**תחום שיפוט מונציפלי - מ.מ. יפיע**  
**תכנית מס' /ג/ 13385 (שינוי אחוזי בניה ומס' קומות)**  
**המהווה שינוי לתכנית מתאר /ג/ 9607**

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית**

- 1.1 שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' /ג/ 13385 שינוי אחוזי בניה ומס' קומות שינוי נקודתי לתכנית מתאר יפיע מס' /ג/ 9607
- 1.2 מקום התכנית:** כפר יפיע - נ.צ. מרכזי : מזרח 176180 , צפון 231350
- 1.2.1 גושים וחלקות:**

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
16874	-----	20

**1.3 שטח התכנית:** 0.535 דונם (בחישוב גרפי)

**1.4 בעלי עניין**

- בעל הקרקע - גזאלין תופיק - כפר יפיע 16955 שכ' אלראם ת.ד. 30/87 טל : 04 / 6564269
- יזם ומגיש התכנית - גזאלין פאיז- נצרת עילית 17000 מרכז רסקו ת.ד. 624 טל : 04 / 6452172 פקס : 04 / 6570507
- עורך התכנית - עבד. שעבאן - אדריכל מ.ר. 33449 כפר טורעאן 16950 ת.ד. 640 טל : 04/6519506 פקס : 04 / 6418695

**1.5 יחס לתכניות אחרות:** תכנית זו מהווה שינוי נקודתי לתכנית מתאר יפיע מס' /ג/ 9607 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח-תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית:**

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 13385  
 הועדה המחוזית לתכנון והבניה החליטה  
 ביום 16.8.03 לאשר את התכנית.  
 סגנית לראש המחוזית

- א. תקנון בן 9 עמודים  
 ב. תשריט בקנ"מ 1:500  
 ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:200
- מסמך מחייב.  
 - מסמך מחייב.  
 - מסמך מחייב

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
04/2002	הכנה
12/2002	עדכון-1
	עדכון-2
	עדכון-3

13385 / 14  
 5237  
 16.11.03

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

1.9 באור סימני התשריט

הסימון בתשריט

1. קו כחול רצוף עבה
2. קו כחול מקוטע
3. קו דק בצבע ירוק
4. ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
5. קו דק משונן בצבע שחור
6. ספרה בצבע שחור ע"ג התשריט
7. קו דק בצבע שחור
8. ספרה בתוך אליפסה בצבע שחור
9. צבע כתום
10. צבע כתום מותחם בכתום כהה
11. צבע חום
12. ספרה ברובע העליון של העיגול
13. ספרה ברובע התחתון של העיגול
14. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

פרוש הסימון

- גבול תכנית מוצעת.
- גבול תכנית מאושרת.
- גבול חלקה.
- מס' חלקה.
- גבול גוש.
- מס' גוש.
- גבול מגרש
- מס' מגרש
- אזור מגורים א'.
- אזור מגורים מיוחד.
- דרך קיימת.
- מס' דרך.
- רוחב דרך.
- קו בניין מהדרך.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	
-----	-----	84.3%	0.451	אזור מגורים א'
84.3%	0.451	-----	-----	אזור מגורים מיוחד
15.7%	0.084	15.7%	0.084	דרכים
100%	0.535	100%	0.535	סה"כ

## פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

**2.1 מטרות התכנית :** מתן ליגיטימציה לבנין הקיים בתחום התכנית ע"י הגדלת אחוזי בניה, מס' קומות ו מס' יח"ד. (יעוד השטח לאזור מגורים מיוחד)

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים א' ל אזור מגורים מיוחד.
2. הגדלת מס' קומות מ 4 קומות ל 5 קומות ובהתאם גובה בנין מקסימלי כמופיע בטבלת השימושים להלן.
3. הגדלת סה"כ אחוזי בניה מותרים מ 168% ל 205%.
4. הגדלת מס' יח"ד מ 4 ל 5 יח"ד.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מצב מוצע			מצב מאושר			יעוד הקרקע
שטחי שרות	שטח עיקרי	מס' יח"ד	שטחי שרות	שטח עיקרי	מס' יח"ד	מגורים
270 מ"ר	654 מ"ר	5	108 מ"ר	649 מ"ר	4	

## פרק 3 - הוראות התכנית :

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

3.1.1 אזור מגורים מיוחד : השטח המסומן בתשריט בצבע כתום ומותחם כתום כהה הוא אזור מגורים מיוחד.  
יותרו בו השימושים כמו באזור מגורים א' בתכנית המתאר המאושרת מס' ג/ 9607.

### 4.1.2 דרכים :

א) שטח הדרכים ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.  
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה – מעב מוצע

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

צפיפות / מס' יחיד למגרש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי							קרי בניין		גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים) עיקריים
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחור	עדידי		
5 יחיד למגרש	15 מ' ועוד 3 מ' לעלית גג ואו לפיר מעלית	5	205%	42%	60%	145%	---	205%	לפי תשריט	3	3 או אפס בהסכמת השכן ללא פתחים ומצד אחד בלבד	450 מ"ר	מגורים

הערות:

1. לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
2. תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

### 3.3 הוראות נוספות

#### א. הוראות והנחיות נוספות:

##### 3.3.1 - מספר מבנים במגרש :

א. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש.

##### 3.3.2 - חניה ומוסכים פרטיים :

א) לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שהובטחו מקומות חניה לפי תקנות החניה שבתוקף בעת הוצאת היתר הבניה .

##### 3.3.3 - עיצוב ארכיטקטוני :

- א) הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות מיוחדות בנוגע לחומרי הבניה ולצורה החיצונית של הבניינים ועיצובם הארכיטקטוני .
- ב) בבקשה להיתר בניה תחול חובת טיפול בגג המבנה כבחזית נוספת. קולטי השמש ודודי השמש וכל מתקן אחר המוצב על הגג, יוסתרו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה .

## ב. - 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, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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 ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב 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' 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 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.

## ג. - הוראות כלליות

### 1. הפקעות:

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

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 2. היטל השבחה:

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

### 3. 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.

### 4. הוראות הג"א:

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

### 5. כיבוי אש:

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



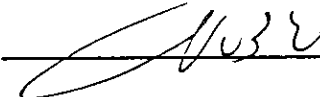
פרק 4 - מימוש התוכנית

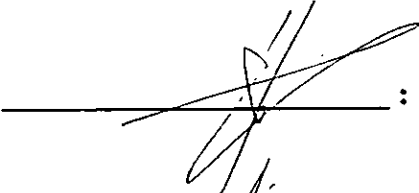
4.1 שלבי ביצוע: שלב אחד


4.2 תקפות התוכנית:

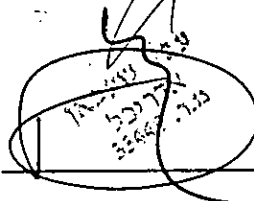
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :

1. בעל הקרקע : 

2. יזם התכנית : 

3. מגיש התכנית : 

4. עורך התכנית : 

5. חתימות אחרות : \_\_\_\_\_

הודעה על הפקדת תכנית מס' 13385  
מורכבת מילקוט הפרוטומים מס' 5198  
ביום 26.8.03

משרד הפנים מחוז הצפון  
הוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
13385 ז  
הפקדת תכנית מס'.  
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 26.8.03 להעמיד את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית