

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפאלי: יפיע

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/4/מע/מק/6429/20 שינוי בקו בנין לפי סעיף 62 א/א/4 . ותכנית קרקע מבלי לשנות סה"כ אחוזי בניה לפי סעיף 62 א/א/6 , המהווה שינוי לתוכנית המתאר ג/6429 המאשרת.

1.2 מקום התוכנית: שכונת אלשמאלי ליד מסגד אלנור – יפיע .

נ.צ. מרכזי	מזרח: 233020	צפון: 176050
מספר גוש	16882	9
חלקי חלקות	חלקות שלמות	חלקי חלקות

1.3 שטח התוכנית: 2.344 דונם המדידה נעשתה על פי תוכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: ענאן דרע ת"ז : 34787606 כפר יפיע מיקוד 16955

יוזם התוכנית: ענאן דרע ת"ז : 34787606 כפר יפיע מיקוד 16955

עורך התוכנית: משרד ענאן עבד אלראזק
מיסא עומרי מהנדסת אזרחית מ"ר 88975
טל' 6462029 / 04 פקס 6570968 / 04 נצרת ת.ד. 2550

1.5 יחס לתוכניות אחרות :

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית המתאר ג/6429 המאושרת .
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן - 8 - עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בק"מ 1:250, - מסמך מחייב.
- ג. תוכנית בנוי - נספח מנחה .
- ד. נספח תחבורה - נספח מחייב

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10-12-2003	הכנה
25-02-2004	עדכון
30-03-2004	עדכון
6/6/2005	עדכון

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

1.9 תיאור סימני התשריט:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| א. גבול תכנית | קו כחול עבה |
| ב. גבול תכנית מפורטת מס' ג/6429 | קו כחול עבה מקוטע |
| ג. אזור מגורים א | שטחים בצבע כתום |
| ד. דרך קיימת | השטחים הצבועים חום |
| ה. דרך הולכי רגל | השטח הצבוע ירוק בהיר וכהה לסירוגין |
| ו. מבנה להריסה | השטחים הצבועים צהוב זוהר |
| ז. קו בנין | קו בצבע אדום מקווקו |
| ח. מס' גוש רשום | מס' בצבע אדום |
| ט.. גבול גוש רשום | קו בצבע אדום |
| י.. מס' חלקה רשומה | מספר בצבע שחור |
| יא. גבול חלקה רשומה | 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. בנין קיים או מוצע | קו מקוטע עבה בצבע אדום |

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	יעוד השטח
89.00	1.896	89.00	1.896	אזור מגורים א
7.89	0.185	7.89	0.185	דרך גישה
11.22	0.263	11.22	0.263	דרך קיימת
100.00	2.344	100.00 %	2.344	סה"כ

פרק 2 מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**2.1 מטרות התכנית:**

- שינוי בקווי בניין לצורך התאמתם לבניה קיימת .
- שינוי בכיסוי קרקע ללא שינוי בסה"כ אחוזים מותרים

2.2 עיקרי התוכנית:-

א- שינוי בקווי בנין לצורך התאמתם לבנייה קיימת על מנת לתת לגיטימציה לבנין קיים
 ב-תוספת בניין חדש צמוד לבניין קיים כך שכיסוי קרקע יגדל ל 55% ללא שינוי סה"כ אחוזי בנייה מותרים

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 .

3.1.1 שטח מגורים א

השטח הצבוע כתום בתשריט שמש שטח למגורים שטח זה יכלול את השימושים הבאים : על פי ג/6429.

3.1.3 שטח לדרכים :

השטח הצבוע חום הינו דרך קיימת , שתשמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל , מעבר תשתיות, מדרכות , גינון וחנייה , השטח הצבוע פסים ירוק כהה לסירוגין הינו דרך להולכי רגל שתשמש אך ורק להולכי רגל . אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך . קווי בנין יהיו ע"פ המסומן בתשריט .

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

גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי							קנייני בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שמותיים) עיקריים	
במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי התקוע (תכסית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	עפ"י תוכנית מאושרת 6429/ג	מגורים א		
6429/ג		עפ"י תוכנית מאושרת ג/6429	מגרש 9/1 עד 55% שאר המגרשים לפי 6429/ג	עפ"י תוכנית מאושרת ג/6429									לפי קו אדום מקווקו בתשריט	

4. הוראות נוספות:

א. תשתיות:1. מים

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, 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:

- א. 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'. 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 המינימאליים 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 מתברת חשמל.

ג. המרחקים האנכים והמינימאליים 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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב- הוראות כלליות :-**1. חלוקה ואיחוד:**

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט .
- ב. תוכנית זו מבוססת על תוכנית חלוקה מאושרת בוועדה 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. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשת המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. מבנים להריסה :

היזם ה יפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו כתנאי למתן תוקף לתוכנית .

4. תנאים לביצוע התוכנית:

אי 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 השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. 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.

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש :

קבלת התחייבות 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:

עורך התכנית
 עמר עבד אלדאזק
 מהנדס ומרדד מחשב
 חסי ויטיון 782
 נצרת בנין אלדאזק
 טלפון: 08-6882029

בעל הקרקע


יוזם התכנית


התכנית פורסמה לאישור
 בעתונות בתאריך 1.7.05

ועדה מקומית מבוא העמקים
 אישור תכנית מס' 4/10/04/1906/11
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 11/15/05 ביום 27.5.05
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 4/10/04/1906/11
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 547
 מיום 31.7.05