

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. יפיע

תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א.א (1)

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' 4/מט/מק/12535/22 - חלוקה ללא הסכמה - המהווה שינוי לתכנית מס' ג/12535 המאושרת.

#### 1.2 מקום התוכנית: כפר יפיע

נ.צ. מרכזי	מזרח:	233500	צפון:176400
מספר גוש	חלקות	5	חלקי חלקות
16881			19,21,25

1.3 שטח התוכנית: 11.260 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: ח'ליליה אסעד ת.ז. 2066226 כפר יפיע ואחרים.

זום התוכנית: ח'ליליה אסעד ת.ז. 2066226 כפר יפיע.

עורך התוכנית: חסן מוחמד אדריכל מס' רשיון 37389 ת.ד 384 נצרת טלפקס:- 04- 6412252 פלא:- 050- 5325772

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו תהיה כפופה להוראותיה של תכנית מס' ג/12535 מלבד השנויים המוצעים בה 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 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 הכולל תשריט חלוקה בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. טבלאות איזון ערוכות ע"י שמאי מקרקעין - מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
08.07.04	הכנה
20.05.05	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 בלתי מקוטע.
- ב- גבול תכנית מאושרת ג/6429 :- קו כחול מקווקו כהה.
- ג- גבול תכנית מאושרת ג/9607 :- קו כחול מקווקו בהיר.
- ד- אזור מגורים "א" : צבע חום.
- ה- ש.צ. פ. :- צבע ירוק.
- ו- דרך מאושרת :- צבע חום.
- ז- איזור חקלאי :- פסים בירוק.
- ח- דרך להולכי רגל :- ירוק בהיר וירוק כהה לסרוגין.
- ט- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק.
- י- גבול חלקה :- קו ירוק.
- יא- גבול מגרש :- קו שחור.
- יב - מס' מגרש :- שני מספרים בתוך עיגול.
- יג- גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים.
- יד- מספר גוש :- מספר בצבע שחור.
- טו- קו בנין :- קו אדום מרוסק.
- טז- להריסה : קו עבה עם מילוי בקווים אלכסוניים בצהוב.
- יז- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול.
- יח- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול.
- יט- 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
81.88%	9.220	81.88%	9.220	אזור חקלאי
2.39%	0.267	2.39%	0.267	דרך מאושרת
15.40%	1.735	15.40%	1.735	מגורים א'
0.18%	0.021	0.18%	0.021	ש.צ.פ.
0.15%	0.017	0.15%	0.017	דרך להולכי רגל
100.0%	11.260	100.0%	11.260	סה"כ:

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

1. מטרות התכנית :- חלוקת הקרקע למגרשים ללא הסכמה .

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

באזור מגורים " א " מותר להקים :  
 עפ"י תכנית מאושרת מס' ג/12535

בש.צ.פ. ודרכים ודרך להולכי רגל מותר להקים :  
 עפ"י תכנית מאושרת מס' ג/12535

**3.2. סכמת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות המכון והבניה  
(הישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים השנ"ב 1992)**

מס' יח"ד סה"כ לדונם	מס' צפיפות/מס' יח"ד למגזש מדינמלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין	גודל מגרש מדינמלי (במ"ר)	שם האזור (שומרים) עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי	שטחי שדות (תכנית)	עיקריים	שטחים	מתנות למפלס הכניסה			
<b>נפ"ר תכנית מאושרת ג/12535</b>												
מגורים "א"												

### 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 לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני זהקרוב 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 מינימליים 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 להפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאזור 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:

טידודי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפתי 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 :- תכנית זו כוללת חלוקה למגרשים, אישור תכנית זו מהווה אישור לחלוקה המוצעת בה .

### 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, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 4. עתיקות:

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

### 5. הוראות הג"א:

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

### 6. פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבתה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב בו .

7. היטל השבתה:

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

8. חניה:

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

9. תנאים להיתר בניה:

1. לא ייצאו היתרי בניה במגדשים מס' 5/1, 5/2, ו 5/3 אלא לאחר הריסת הסככה בתוואי זרך.
2. תנאי למתן היתר בניה למגרש 5/3 הוא חתימת כל בעלי הקרקע עפ"י טאבו.

10. מבנים להריסה:

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

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

  
מוחמד חסן  
אזדיבל  
מ.ד. 38379

ועדה מקומית מבוא העמקים  
 אישור תכנית מס' 4/א/א/25/26  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס' 2/05/14 ביום 26.12.14  
 סמנ"ל הנטון  
 י"ר הנגיד

התכנית מורסמה לאישור  
 בעתונות בתאריך 26.12.14

הודעה על אישור תכנית מס' 4/א/א/25/26  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 244  
 מיום 10.10.15