

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ. מ. יפיע

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/14774-שינוי בהוראות וזכויות בניה, המהווה שינוי לתכנית המתאר מס' ג/9607 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: כפר יפיע.

מרכזי	מזרח:	176125	צפון: 232575
שטח בנוי	חלקה א		מגרש
			א/1

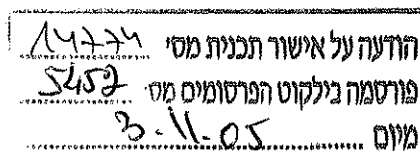
1.3.2 שטח התוכנית: 0.230 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פוזי ח'ורי ת.ז. 2067005, כפר יפיע פל: 279755 - 057 ואחרים.

יזם התוכנית: אסד ח'ורי ת.ז. 5253677, כפר יפיע פל: 279755 - 057

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



1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/9607 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 7_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 – מסמך מחייב .
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:100 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
30.09.02	הכנה
20.06.05	עדכון

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- גבול תכנית מאושרת ג/6429 :- קו כחול מקוטע .
- ד- מגורים ב' : צבע תכלת .
- ה- מגורים ב' מיוחד : צבע כחול כהה .
- ו- דרך משולבת :- ירוק אדום לסירוגין .
- ז- מס' מגרש :- מספר בצבע שחור .
- ח- מס' גוש :- מספר בצבע שחור .
- ט- גבול גוש :- קו שחור עם משולשים .
- י- גבול מגרש :- קו שחור .
- יא-מגורים "א" :- צבע כתום .
- יב- מס' חלקה :- מספר בצבע ירוק.
- יג- גבול חלקה :- קו בצבע ירוק .
- יד- קו בנין :- קו אדום מקווקו .
- טו- להריסה :- צבע צהוב .
- 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'	
		100.0%	0.230	שטח מגורים ב'
100.0%	0.230			שטח מגורים ב' מיוחד
100.0%	0.230	100.0%	0.230	סה"כ:
	4		3	מס' יח"ד

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- שינוי בהוראות חזכויות בניה למתן לגיטימציה לבניה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :- שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ב' מיוחד, שינוי בקוי בנין, אחוזי בניה, מס' קומות והגדלת מס' יח"ד.

2.2.1 טבלת נתונים כמותיים

מס' יח"ד	סה"כ		שירות		עיקרי		מפלס
	אחוז (%)	שטח מ"ר	אחוז (%)	שטח מ"ר	אחוז (%)	שטח מ"ר	
1	54.06	124.35	12.9	29.69	41.16	94.66	ק. קרקע
1	47.17	108.48	5.55	12.75	41.62	95.73	ק. א'
1	47.17	108.48	5.55	12.75	41.62	95.73	ק. ב'
1	47.17	108.48	5.55	12.75	41.60	95.73	ק. ג'
	38.78	89.19	5.55	12.75	33.23	76.44	ק. ד'
4	234.35	538.98	35.10	80.69	199.25	458.29	סה"כ

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.

אזור מגורים ב' מיוחד :

באזור זה מותר להקים בתי מגורים, הבניין יתוכנן כמבנה גבוה כנדרש בחוק התר"ב

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 מינ' במ"ד	שם, תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחורי	צדדי	קדמי		
238%	55%	38%	200%	-----	238%	לפי תשריט *			230	אזור מגורים ב' מיוחד

	מס' בנינים במגרש	צפיפות נטר מס' יח"ד במגרש	גובה בנין מקסימלי	
			מטר	מספר קומות
	1	4	16	5 קומות

* לפי קו אדום מקווקו המסומן בתשריט .

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 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 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.

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:

תנאי למתן היתר בניה תשריט או תכנית חלוקה מאושרת ע"י ועדה מקומית כנדרש בחוק .

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, וביצוען בפועל .

4. היטל השבחה:

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

5. חניה:

החניה תהיה 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. עתיקות:

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

7. הוראות הג"א:

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

8. פיצויים:

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

9. להריסה :

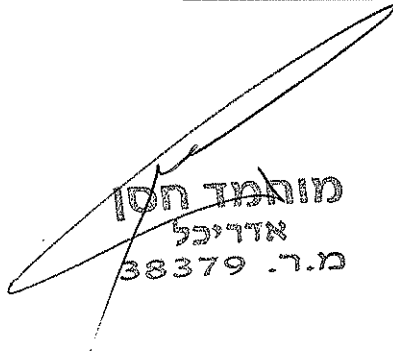
תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת כל המסומן להריסה וביצוע דרך הגישה באופן תיקני כולל ביצוע אמצעי בטיחות בצדי הדרך (מעקות ברזל) .

10. תנאי למתן טופס 4 :

תנאי למתן טופס 4 הוא ביצוע ההריסות בפועל .

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית



מוחמד חסן
אדווינר
מ.ר. 38379

בעל הקרקע

ס' צ' דואר

יוזם התכנית

