

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מו"מ יפיע

שם ישוב: יפיע

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12319 אישור תכנית מס' 12319
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 14.7.04 לאשר את התכנית
הרצל גדז' יו"ר הוועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר 12319/ג - "שינוי יעוד משטח מגורים לש.צ.פ. ודרך גישה"

מטרה עיקרית ומקום: 1. שינוי יעוד משטח מגורים א' לש.צ.פ. ודרך גישה
2. חלוקה מנחה למגרשים

1.2 מקום התוכנית: בחלק הצפוני מזרחי של יפיע.

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 176,800	צפון: 233,100
מספר גוש**	חלקי חלקות	חלקי חלקות
16880	5	-----

1.3 שטח התוכנית:

2,751 מ"ר (מדידה גרפית)

12319 הודעה על אישור תכנית מס' 12319
5475 פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 5475
29.12.05 מיום 29.12.05

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, ופרטיים

יזם התוכנית: מועצה מקומית יפיע טל: 04-6557555

עורך התוכנית: ועדה מקומית לתו"ב "מבוא העמקים" - אדרי' יוסף חביב - מהנדס הוועדה
רח' ציפורן 5, נצרת עלית 17000 טל: 04-6468585

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/9607 מאושרת. תכנית זו כפופה לכל הוראותיה של תכנית ג/9607 שלא שונו במסגרת תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
4.12.00	הכנה
16.8.01	עדכון 1
12.9.04	עדכון 2
1.7.05	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

פרוש הסימן	סימון בתשריט
מגורים א'	כתום
דרך קיימת/מאושרת	חום
מגורים ומסחר	כתום ואפור מפוספס לסירוגין
דרך גישה	אדום + ירוק
גבול גוש ומספרו	קו ירוק משוון ומספר ירוק
מספר חלקה	מספר אדום
גבול תכנית מוצעת	קו כחול
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקווקו
גבול תחום שיפוט	קו תכלת
גבול חלקה ומספרה	קו אדום ומספר אדום
גבול מגרש	קו תכלת
מס' דרך	מס' ברביע עליון של עיגול
רוחב דרך	מס' ברביע תחתון של עיגול
קווי בנין	מס' ברביעים צידיים של עיגול
ש.צ.פ.	ירוק בהיר

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
37.69	1.028	91.15	2.501	מגורים א'
48.73	1.35	—	—	ש.צ.פ.
13.58	0.373	8.85	0.25	דרך גישה
100	2.751	100	2.751	סה"כ

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

שינוי יעוד משטח מגורים לש.צ.פ. וחלוקה מנחה למגרשים עפ"י חלוקה של מ.מ.י.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד משטח מגורים לש.צ.פ. וחלוקה מנחה למגרשים עפ"י חלוקה של מ.מ.י.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

1. דרך גישה: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
2. מגורים א': בהתאם לתכנית מאושרת ג/9607
3. ש.צ.פ.: בהתאם לתכנית מאושרת ג/9607 ותותר הקמת חדדי טרנספורמציה, מקלט, ושרותים ציבוריים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר ביצוע תשתיות בפועל

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, 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 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 הכולט 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. חלוקה:

1.1 התכנית כוללת חלוקה מנחה למגרשי בניה בהתאם לחלוקה מאושרת של מ.מ.ג. תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית כנדרש בחוק.

1.2 בנוסף יש להכין חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, והיא תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. 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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965:

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

2. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור וביצוע תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך כולל ביצוע קירות גבול בקצה הדרך והגשת תכנית פיתוח וגינון בש.צ.פ. ואישורה ע"י הועדה המקומית.

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. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

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

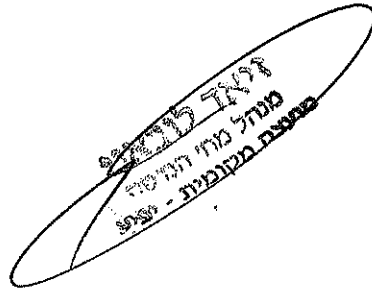
10. כיבוי אש:

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

11. פיצויים:

במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התו"ב מתחייב יזם התכנית לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחוייב בו.

פרק 5 – חתימות :



בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

A handwritten signature.

עורך התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מבוא - העמקים

Logo502