

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפאלי: יפיע

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' 4/מע/מק/6430/25 הנקראת הרחבת דרך מאושרת ושינוי בקווי בנין לפי סעיף 62א(א)2,4. המהווה שינוי לתוכנית מפורטת ג/6430

1.2 מקום התוכנית: שכונת מראח אלגוזלאן – יפיע.

| נ.צ. מרכזי | מזרח 175800 | צפון: 231025 |
|------------|-------------|----------------|
| מספר גוש | חלקות שלמים | חלקי חלקות |
| 16873 | | 30 מגרש ג/1/30 |

1.3 שטח התוכנית: 0.808 דונם המדידה נעשתה על פי תוכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: תופיק עלי כנאנה ת.ז. 020662912 יפיע מראח אלגוזלאן מיקוד 16955

יוזם התוכנית: תופיק עלי כנאנה ת.ז. 020662912 יפיע מראח אלגוזלאן מיקוד 16955

עורך התוכנית:

משרד ענאן עבד אלראזק
מהנדסת מיסא עומרי מי"ר 88975
טלי 6462029 / 04 פקס 6570968 / 04 נצרת ת.ד. 2550

1.5 יחס לתוכניות אחרות :

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית המתאר ג/6430 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.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך | |
|------------|-------|
| 15/03/2005 | הכנה |
| 1/06/2005 | עדכון |
| 9/11/2005 | 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 מסי ג/6430 קו כחול עבה מקוטע
ג. אזור מגורים א שטחים בצבע כתום
ד. דרך הולכי רגל השטח הצבוע פסים ירוק בהיר ירוק כהה לסירוגין
ה. הרחבת דרך השטח הצבוע אדום
ו. קיר להריסה הקיר המסומן בקו צהוב זוהר מקווקו
ז. מסי גוש רשום מסי בצבע אדום
ח. גבול גוש רשום קו בצבע אדום
ט. מסי חלקה רשומה מספר בצבע ירוק
י. גבול חלקה רשומה קו בצבע ירוק
יא. מסי מגרש מספר בצבע שחור
יב. גבול מגרש קו בצבע שחור
יג. מספר הדרך ספרה ברבע עליון של העיגול
יד. קו בניין מינימאלי ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
יח. רוחב הדרך ספרה ברבע התחתון של העיגול .
יז. קו בניין 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 |
| 86.01% | 0.695 | 88.12% | 0.712 | אזור מגורים א |
| 11.88% | 0.096 | 11.88% | 0.096 | דרך הולכי רגל |
| 2.1% | 0.017 | 0.00 | 0.00 | הרחבת דרך |
| 100.00 | 0.808 | 100.00 | 0.808 | סה"כ |

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

- שינוי בקווי בניין לצורך התאמתם לבניה קיימת .
- הרחבת דרך מאושרת לגבול חלוקה מאושרת

2.2 עיקרי התוכנית:-

- א- שינוי בקווי בנין לצורך התאמתם לבנייה קיימת על מנת לתת לגיטימציה לבנין קיים .
- ב- הרחבת דרך מאושרת לגבול חלוקה מאושרת.

פרק 3 – הוראות התוכנית**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

כללי : לא יינתן 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 הבניין .

3.1.1 שטח מגורים א:

השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש שטח למגורים שטח זה יכלול את השימושים הבאים : על פי ג/6430.

3.1.2 שטח לדרכים:

השטח הצבוע ירוק בהיר ירוק כהה לסירוגין הוא דרך הולכי רגל , ותכליותיו יהיו לפי תוכנית מסי' ג/ 6430

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

| אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי | | | | | | | | | | קווי בניין | | | גודל מגרש מיינמלי (במ"ר) | שם האזור (שמונחים עיקריים) |
|---------------------------------|-----------|------|--|------------------------|------------|------------------|----------------------|--------------------|------|------------|------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| גובה בניה מקסימלי | | סה"כ | | לכסוי הקרקע (תכנית) | שטחי שירות | שטחים עיקריים | מתחת למפלס הכניסה | מעל מפלס הכניסה | קדמי | אחורי | צדדי | עפ"י תוכנית מאושרת ג/6430 | מגורים A | |
| מס' קומות | מס' קומות | | | | | | | | | | | | | |
| גובה בניה מקסימלי | | סה"כ | | לכסוי הקרקע (תכנית) | שטחי שירות | שטחים עיקריים | מתחת למפלס הכניסה | מעל מפלס הכניסה | קדמי | אחורי | צדדי | עפ"י תוכנית מאושרת ג/6430 | מגורים A | |
| גובה בניה מקסימלי | | סה"כ | | לכסוי הקרקע (תכנית) | שטחי שירות | שטחים עיקריים | מתחת למפלס הכניסה | מעל מפלס הכניסה | קדמי | אחורי | צדדי | עפ"י תוכנית מאושרת ג/6430 | מגורים A | |
| גובה בניה מקסימלי | | סה"כ | | לכסוי הקרקע (תכנית) | שטחי שירות | שטחים עיקריים | מתחת למפלס הכניסה | מעל מפלס הכניסה | קדמי | אחורי | צדדי | עפ"י תוכנית מאושרת ג/6430 | מגורים A | |

3.3 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.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- א. 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 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 מחברת חשמל.

- ג. המרחקים האנכים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6. 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. 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 יוחזרו לרשת המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. מבנים להריסה : היזם יפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו וכתנאי למתן תוקף לתוכנית או לפני מתן היתר בניה.

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. היטל השבחה:

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

6. 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.

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. כיבוי אש :

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

פרק 4

4.1 תקפות התוכנית:

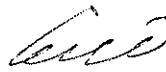
לא יתחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת

פרק 5 - חתימות:

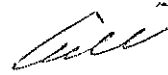
עורך התכנית

מייסד עומרי
מהנדסת אזרחית
בוס' רשיון
88975

בעל הקרקע



יוזם התכנית


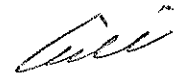


פרק 4**4.1 תקפות התוכנית:**

לא יתחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת

פרק 5 - חתימות:**עורך התכנית**

מייסד אגודת
מהנדסת אזרחית
ב"ס' ג' ש"ס
48975

בעל הקרקע

יוזם התכנית


י"ד מקומית חברת העמוקים
 מס' תכנית מס' 25/6430/א/א/4
 הודעה תקומית החליטה לעסוק את התכנית
 בישיבה מס' א/13/05 ביום 11.10.05
 סגן"ל תכנון י"ד

25/6430/א/א/4
 הודעה על אישור תכנית מס' 25/6430/א/א/4
 פורסמה בלוחץ התכנון מס' 17.1.06
 מיום

התכנית פורסמה לאישור
 בעתונות בתאריך 19.10