

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקיב

תחום שיפוט מוניציפלי: מו"מ יפיע

שם ישוב: יפיע

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר 12464/ג - "הזזת דרך מס' 43"

מטרה עיקרית ומקום: הזזת דרך מס' 43 עפ"י חלוקה מאושרת

1.2 מקום התוכנית:

יפיע, דרומית לדרך מס' 75

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 176,600	צפון: 232,850
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
16873		53, 10, 5, 2

1.3 שטח התוכנית:

3,180 מ"ר (מדידה גרפית)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מועצה מקומית יפיע טל: 04-6557555 + פרטיים

יזם התוכנית: מועצה מקומית יפיע טל: 04-6557555

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

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק הבכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 12464
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 13.2.02... לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 12464
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5520
מיום 26.1.06

1.5 יחס לתכנית אחרות:

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

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקניימ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
1.8.03	הכנה
9.11.05	עדכון 1
	עדכון 2
	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
דרך/הרחבה מוצעת	אדום
דרך גישה	אדום + ירוק
גבול גוש ומספר	קו ירוק משונן 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
דרך לביטול	קוים אדומים אלכסוניים

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
0.62	0.02	—	—	מגורים א'
94.12	2.99	94.74	3.01	דרך קיימת או מאושרת
—	—	0.68	0.02	מע"ר
0.68	0.02	—	—	דרך/הרחבה מוצעת
4.59	0.15	4.59	0.15	דרך גישה
100	3.18	100	3.18	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הזוהר דרך מס' 43 עפ"י חלוקה מאושרת

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1. הסטה והסדרת דרך מס' 43 עפ"י חלוקה מאושרת.

2. שינוי יעודים ממגורים לדרך ומדרך למגורים.

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 (כולל דרך גישה): תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר ותשתיות מדרכות, גינן וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
2. מגורים א': בהתאם לתכנית מאושרת ג/9607

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשי"ב 1992)**

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנן			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גובה בניה מקסימלי		צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי		מס' יחיד סח"כ לדגום	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה**	A	מתחת למפלס הכניסה	B	שטחים עיקריים	C	שטחי שדות	D	לכסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ E	מס' קומות		במסרים
בהתאם לתכנית מאושרת ג/9607																	
מגורים א'																	

**** תווך העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית**

$$A + B = C + D + E$$

3.3 הוראות נוספות:

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 הבולט ואו 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 האנכיים 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 התוכנית מבוססת על חלוקה למגרשי בניה מאושרת **התוכנית**

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.

3. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לוועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לחוראות 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 הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם לחוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

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

א. עומדים בכל החוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

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

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

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן חיתר 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.

6. היטל השבחה:

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

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לחוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"מ 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן חיתר 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. תוראות הג"א:

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

10. ביבוי אש:

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

פרק 5 - חתימות:

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:



אדר' יוסף חביב
מהנדס הוועדה
רשיון מס' 36693

אדר' יוסף חביב
מהנדס הוועדה
רשיון מס' 4493

6/12-2

Logo584