

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. יפיע

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/14860 להסדרת דרכי גישה, ש.צ.פ., חניה ציבורית וקווי בניין המהווה שינוי לתכניות מס' ג/6429 וג/9607 המאושרות.

#### 1.2 מקום התוכנית: כפר יפיע

נ.צ. מרכזי	מזרח:	233500	צפון: 176400
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
16881	32	25,29,30,31,33,37,38,40,43,44,45	

#### 1.3 שטח התוכנית: 15.531 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

#### 1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: ג'מאמעה נג'יב ת.ז. 5374454 יפיע 16955 טל: 04-6011714 ואחרים.

יזם התוכנית: ג'מאמעה נג'יב ת.ז. 5374454 יפיע 16955 טל: 04-6011714

עורך התוכנית: חסן מוחמד אדריכל מס' רשיון 37389 ת.ד 384 נצרת

טלפקס: 04-6412252 פל: 050-5325772

e-mail: hasan\_m@bezeqint.net

משרד הכניס מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 14860  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 18.1.06 לאשר את התכנית  
תאריך נדון  
יו"ר הועדה המחוזית  
סמוכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 14860  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5520  
מיום 24.4.06

## 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 9607 / ג/ 6429 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 - מסמך מחייב .

## 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10.05.04	הכנה
20.07.05	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 כתום .
- ה- ש. צ. פ. :- צבע ירוק .
- ו- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ז- חניה ציבורית :- צבע אדום עם משבצות .
- ח- בית קברות :- קווים ירוקים על רקע צהוב .
- ט- דרך גישה מאושרת :- חום ירוק לסרוגין .
- י- דרך גישה מוצעת :- אדום ירוק לסרוגין
- יא- ביטול דרך :- קווים אלכסוניים בצבע אדום .
- יב- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק
- יג- גבול חלקה :- קו ירוק .
- יד- גבול מגרש :- קו שחור .
- טו- להריסה :- צבע צהוב .
- טז- גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים .
- יז- מספר גוש :- מספר בצבע שחור .
- יח- קו בנין :- קו אדום מרוסק .
- יט- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- כ- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
- כא- 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'	
54.35%	8.440	55.14%	8.562	מגורים "א"
27.60%	4.287	27.60%	4.287	בית קברות
9.62%	1.494	12.94%	2.010	ש.צ.פ.
4.30%	0.669	4.32%	0.672	דרך גישה מאושרת
1.93%	0.299			דרך גישה מוצעת
2.20%	0.342	---	---	חניה ציבורית
100.0%	15.531	100.0%	15.531	סה"כ:
	67		68	מס' יח"ד

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

1. מטרות התכנית :- שינוי בקווי בניין לפי תשריט .  
שינוי יעוד מ ש.צ.פ. לדרך גישה ומגורים א' .  
שינוי יעוד ממגורים א' וש.צ.פ. לחניה ציבורית .  
שינוי ממגורים לש.צ.פ. ולהרחבת דרך גישה .  
ביטול דרך גישה למגורים .

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

באזור מגורים " א " מותר להקים :  
עפ"י תכניות ג/6429 המאושרת .

דרך גישה :-

תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולמעבר תשתיות , בדרך משולבת אסורה הבניה .

חניה ציבורית :- תשמש לחניה ציבורית .

ש.צ.פ.: בשטח זה לא תותר בניה , יותר גינון , מתקנים למנוחה , הצללה , שבילים , מתקני נוי , מתקני משחק לילדים .

בית קברות :-

עפ"י תכנית מס' ג/ 9607 המאושרת .



### 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. אישור 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 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 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 לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

##### 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 להוצאת היתר בניה אישור תשריט ו/או תכנית חלוקה על ידי הועדה המקומית כנדרש בחוק .

**2. הפקעות:**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 188, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

**3. מבנים קיימים:**

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת 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 קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

2 . מבנים קיימים : ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקווי 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. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים .תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 .תוספת החורגת מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית .

**4 . 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, וביצועם בפועל.

**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. עתיקות:**

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

**8. הוראות הג"א:**

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

**9. 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.

**10. להריסה:**

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

**פרק 5 - חתימות:**

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

  
מוחמד חסון  
אדריכל  
מ.ר. 38379



