

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפאלי: יפיע

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' 4\ממ\מק\27\9607 הנקראת שינוי בקווי בנין וכיסוי קרקע לפי סעיפים 4,6א(א) והרחבת דרך לפי סעיף 3א(א) 62 המהווה שינוי לתוכנית מפורטת ג/ 9607.

1.2 מקום התוכנית: יפיע.

מספר גוש	מזרח 176560	צפון : 232560
מספר גוש	16875	חלקי חלקות
מספר גוש	16875	5, מגרש א / 3 / 5

1.3 שטח התוכנית: 0.496 דונם המדידה נעשתה על פי תוכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: זיבן מחמוד ופרג יפיע ת.ד. 286 מיקוד 16955

יזום התוכנית: זיבן מחמוד ופרג יפיע ת.ד. 286 מיקוד 16955

עורך התוכנית: משרד ענאן עבד אלראזק
מהנדסת מיסא עומרי מ"ר 88975
טל' 04/ 6462029 / פקס 04/ 6570968 / נצרת ת.ד. 2550

התכנית פורסמה לאישור

בעתונות בתאריך 20.10.06

ועדה מסומית "מבוא העמקים"

אישור תכנית מס' 4/ממ/מק/27/9607

הועדה המקומית תחליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 8/06/06 מיום 11.7.06

סמנכ"ל לתכנון

י"ח הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 4/ממ/מק/27/9607

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5592

30.10.06

מיום

1.5 יחס לתוכניות אחרות :

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית המתאר ג/ 9607 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 - 7 - עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בק"מ 1:200 - מסמך מחייב.
ג. נספח חניה ובינוי מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
22/09/2005	הכנה
19/1/2006	עדכון
5.9.2006	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 מס' ג/9607 | קו כחול עבה מקוטע |
| ג. אזור מגורס א | שטחים בצבע כתום |
| ז. מס' גוש רשום | מס' בצבע אדום |
| ח. גבול גוש רשום | קו בצבע אדום |
| ט. מס' חלקה רשומה | מספר בצבע שחור |
| י. גבול חלקה רשומה | קו בצבע ירוק |
| יא. מס' 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 . |
| יה. רוחב הדרך | ספרה ברבע התחתון של העיגול . |
| יו. קו בניין קיים או מוצע | קו מקוטע עבה בצבע אדום. |
| יז. הרחבת דרך | השטח הצבוע אדום בתשריט. |

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	יעוד השטח
98.99%	0.491	100.00%	0.496	אזור מגורים א
1%	0.05	----	----	הרחבת דרך
100.00%	0.496	100.00%	0.496	סה"כ

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

- שינוי בקווי בניין לצורך התאמתם לבניה קיימת .
- הגדלת כיסוי קרקע.
- קביעת הוראות וזכויות בניה.
- הרחבת הדרך עד לגבול המגרש.

2.2 עיקרי התוכנית:-

- א- שינוי בקווי בנין לצורך התאמתם לבנייה קיימת על מנת לתת לגיטימציה לבנין קיים .
- ב- הגדלת כיסוי קרקע .
- ג- הרחבת הדרך עד לגבול המגרש.

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/9607.

3.1.2 שטח לדרכים :

השטח הצבוע חום הוא דרך , שתשמש למעבר כלי רכב , חולכי רגל , מעבר תשתיות, מדרכות , גינון וחנייה , . אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך . קווי בנין יהיו ע"פ המסומן בתשריט .

**3.3 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות (בהיתרים) השנ"ב 1992)**

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							שם האזור (שימושים עיקריים)
	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (הכסית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מותרת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
במטרים								גודל מגרש מינימלי (במ"ר)
9607/ג מאושרת	עפ"י תוכנית מאושרת ג/9607	53%		עפ"י תוכנית מאושרת ג/9607			עפ"י תוכנית מאושרת ג/ 9607	מגורים A
				קדמי	אחורי	צדדי	לפי תשריט	
				קוי בנין				

4 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.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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.

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

2. 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.

3. עתיקות:

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

4. היטל השבחה:

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

5. חניה:

החניה תחיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה תבטוח מקומות חניה כנדרש בתקנות. ראה נספח חנייה מצורף לתוכנית.

6. הוראות הג"א:

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

7. כיבוי אש:

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

8. חלוקה:

תוכנית זו מבוססת על תשריט חלוקה מאושר בוועדה המקומית .

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית
מנהל אזורית
בסי' רש"מ 58975

בעל הקרקע
ד-נ-א-א-א

יוזם התכנית
ש-פ-ה-א-א-א