

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מו"מ יפיע

שם ישוב: יפיע



פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר 14102/ג - "התווית דרך מס' 82 לפי תכנית ג/6082 ובהתאם לחלוקה מאושרת"

מטרה עיקרית ומקום: התווית דרך מס' 82 לפי תכנית מאושרת ג/6082 ובהתאם לחלוקה מאושרת

1.2 מקום התוכנית: בחלק הצפון מערבי של תכנית המתאר, יפיע.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 175,950	צפון: 232,700
מספר גוש**	חלקי חלקות	חלקי חלקות
16882	58,44,43	43/7, 43/1
16878	81,6,3	
שטח בנוי		

1.3 שטח התוכנית:



10,330 מ"ר (מדידה גרפית)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מועצה מקומית יפיע טל: 04-9557555 + פרטיים

יום התוכנית: מועצה מקומית יפיע טל: 04-6557555

עורך התוכנית: ועדה מקומית לתו"ב "מבוא העמקים" - אדר' 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	
3.6.03	הכנה
18.6.03	עדכון 1
5.10.06	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 ומספרו	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

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	יעוד קרקע
6.95	67.25	7.76	75.17	מגורים א'
2.24	21.67	2.24	21.66	דרך קיימת או מאושרת
1.11	10.78	0.33	3.17	דרך גישה
0.03	0.30	—	—	דרך או הרחבה מוצעת
10.33	100	10.33	100	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

התווית דרך גישה מס' 82 לפי תכנית ג/6082 ולפי חלוקה מאושרת

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי יעוד משטח מגורים לדרך גישה מס' 82 לפי חלוקה מאושרת
2. קביעת הנחיות סביבתיות

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

יעוד הקרקע	מס' יח"ד מצב מוצע	מס' יח"ד מצב קיים
מגורים	56 יח"ד	62 יח"ד

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. דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

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 תשנ"ב 1992)

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

** תותר 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
2. תנאי לקבלת טופס 4 הינו ביצוע קירות תומכים וקירות גבול. קירות הגובלים בדרך או שטח ציבורי אחר, יצופו באבן לקט מקומית

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 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 הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט
- 1.2 תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית כנדרש בחוק.

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 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 קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התו"ב.

2. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקווי בנין 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 בקווי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבנין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתוכנית.

5. 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.

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 יום התכנית לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחוייב בו.

פרק 5 - חתימות:

בעל הקרקע:

יום התוכנית:

אדר' יוסף חניב
מנהל מח' התכנון
מחלקת מקומות ישיבה

מגיש התוכנית:

אדר' יוסף חניב
מהנדס הוועדה
רשיון מס' 36693

עורך התוכנית:

אדר' יוסף חניב
מהנדס הוועדה
רשיון מס' 36693

Logo592