

2338 * 200

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. מ. יפיע

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' גנ/15192 להסדרת תכנון בכביש 75 עפ"י ביצוע בפועל ע"י מע"צ המהווה שינוי לתכניות מס' ג 9607 /ג 12763 ו- 4/מע/מק/9607/23 ותואם לתכנית ג/12248

15192
הודעה על אישור תכנית מס' 15192
פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 5735
מיום 8.11.07

1.2 מקום התוכנית: כפר יפיע .

נ.צ. מרכזי	מזרח: 176500	צפון: 232300
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16873		1,2,4,53,55
16875		13,27,28,29,30,31,32,33,46,47,34
16878		52

1.3 שטח התוכנית: 38.241 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: מועצה מקומית יפיע – כפר יפיע טל: 04-6557555
מיקוד 16955
פרטיים ומ.מ.י.

זם התוכנית: מועצה מקומית יפיע – כפר יפיע טל: 04-6557555
מיקוד 16955

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד , מס' רשיון 37389 ת.ד 384 נצרת
טלפקס: 04-6412252 פל:- 050-5325772

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתשריט של ג/9607 וג/12763 ו-4/מע/מק/9607/23 וכפופה להודאותיה של תכניות ג/9607 וג/12248 שלא שוננו במסגרת תכנית זו בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, תכנית זו עדיפה .

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
17.10.04	הכנה
08.09.05	עדכון
13.07.07	עדכון

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו כחול .
- ב- גבול תכנית מאושרת: קו כחול מקוטע .
- ג- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ד- ש.צ.פ. :- צבע ירוק .
- ה- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ו- דרך משולבת :- אדום ירוק לסירוגין .
- ז- מגורים מסחרי מעורב : צבע כתום ואפור לסירוגין .
- ח- שטח למבני ציבור : צבע חום בהיר מותחם בחום כהה .
- ט- בית קברות : צבע צהוב עם משבצות בשחור .
- י- דרך מוצעת : צבע אדום .
- יא- דרך לביטול : קווים באלכסון באדום .
- יב- מס' גוש :- מספר בצבע שחור .
- יג- מס' חלקה :- מספר בצבע ירוק .
- יד- גבול חלקה :- קו ירוק .
- טו- גבול גוש : קו בשחור עם משולשים .
- טז- גבול מגרש : קו בשחור .
- יז- חניה ציבורית :- צבע אדום עם משבצות בשחור .
- יח- קו בניין מדרך 75 :- קו אדום מקווקו עבה
- 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		
אחוזים (%)	שטח ב-ד'	אחוזים (%)	שטח ב-ד'	יעוד השטח
37.39	14.303	39.32	15.034	דרך מאושרת
0.46	0.179	---	---	דרך מוצעת
2.54	0.974	3.49	1.337	ש.צ.פ.
53.38	20.397	49.98	19.10	מגורים מסחרי מעורב
1.88	0.720	1.88	0.720	שטח למבני ציבור
-----	-----	0.85	0.328	מגורים א'
1.22	0.468	1.37	0.527	דרך משולבת
3.02	1.155	3.00	1.150	בית קברות
0.11	0.045	0.11	0.045	חניה ציבורית
100.0%	38.241	100.0%	38.241	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- הסדרת תכנון בכביש 75 עפ"י המבוצע בשטח . הצרת דרכים והוספת חיבור לדרך 75 .

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין .

באזור חניה ציבורית בית קברות שטח למבני ציבור מותר להקים :-
עפ"י תכנית ג/ 9607 המאושרת .

דרך משולבת :- תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל , ולמעבר תשתית אסורה הבניה

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

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

יותר מעבר למגרשים המופרדים מדרך השרות ע"י שצ"פ ואין להם גישה אחרת .

מגורים מסחרי מעורב : עפ"י תכנית מס' ג/12248 .

**3.2 סבלות זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

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

מס' יח"ד סה"כ לדונם	מס' יח"ד למגרש מינימלי	מס' קומות	גובה בניה מקסימלי במטרים	סה"כ	שטחי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי			מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	קוי בנין		גודל מגרש מינימלי (במ"ד)	שם האזור (שימושים עיקריים)
								מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי			אחורי	צדדי		
																בית קברות
																מגורים מסחרי מעורב
																שטח למבני ציבור

* קו הבניין הקדמי לדרך 75 יהיה לפי קו אדום מקווקו בתשרי"ט.

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. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי 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 תשופים 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.

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בנייה הגשת תשריט/תכנית חלוקה התואם את המצב החדש לוועדה המקומית ואישורה כנדרש בחוק .

2. 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.

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, וביצוען בפועל .

4. היטל השבחה:

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

5. 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.

6. עתיקות:

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

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. סידורים לנכים :-

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

9. תנאים למתן היתר בניה :

1. ביצוע דרך 75 יעשה בתיאום עם מע"צ.
2. מיגון אקוסטי במידה וידרש יהיה באחריות היזם ועל חשבוננו.

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יזם התכנית

מחמד חסן
אדריכל מ.ד. 38379
050-5325772

זיאד לודאני
מעלה מחו קמחא
מועצה מקומית - נמיע