

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. מ. יפיע

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס' גנ/15722 – שינוי תווי דרך המהווה שינוי לתכנית ג/9607 .

1.2 מקום התוכנית: כפר יפיע

נ.צ מרכזי	מזרח: 176650	צפון: 231950
מספר גרש	חלקות	חלקי חלקות
16877	---	14

1.3 שטח התוכנית: 2.251 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.3.1 מס' יח"ד : 10 יח"ד .

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מוחמד סאלח ת.ז. 60931078 נצרת רח' 2/708

טל: 04-6561089 . ואחרים .

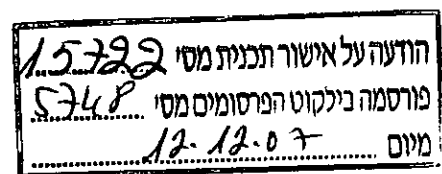
יזם התוכנית: מוחמד סאלח ת.ז. 60931078 נצרת רח' 2/708

טל: 04-6561089 .

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

טלפקס: 04-6412252- 04-5325772- 050

e-mail: hasan_m@bezeqint.net



1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו תהיה כפופה להוראותיה של תכנית ג/ 9607 מלבד השינויים בתשריט , בכל מקרה של סטירה תכנית זו עדיפה .

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 – מסמך מחייב .
- ג. נספח תנועה וחניה קנ"מ 1: 250 – מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
05-06-06	הכנה
30.06.06	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- דרך מאושרת : צבע חום .
- ד- דרך מוצעת :- צבע אדום .
- ה- מגורים א' : צבע כתום .
- ו- גבול מגרש :- קו שחור .
- ז- מס' גוש :- מספר בצבע שחור .
- ח- גבול גוש :- קו שחור עם משולשים .
- ט- גבול חלקה :- קו בצבע ירוק .
- י- מס' חלקה :- מספר בצבע ירוק .
- יא- להריסה : צבע צהוב .
- יב- דרך לביטול :- פסים באדום .
- יג- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יד- מרווחים קדמיים מינימליים :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- טו- 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
42.20%	0.950	38.87%	0.875	מגורים א'
54.82%	1.234	61.13%	1.376	דרך מאושרת
2.98%	0.067			דרך מוצעת
100.0%	2.251	100.0%	2.251	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

- 2.1 מטרות התכנית :- שינוי בתוואי דרך למתן לגיטימציה לבניה קיימת .
2.2 עיקרי הוראות התכנית : שינוי יעוד ממגורים לדרך .
שינוי יעוד מדרך למגורים .
שינוי קווי בניין למבנים קיימים .

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 הבניין .

איזור מגורים א' מותר להקים :
עפ"י תכנית מאושרת מס' ג/9607 .

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

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

צפיפות מס/ יח"ד למגרש מינימלי	מקטימלי		גובה בניה		אחוזי בניה / שטח בניה מקטימלי							קוי בנין *	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מנוחה למפלס הכניסה	מטל מפלס הכניסה	קדמי	צדדי ואחורי				
עפ"י תכנית מס' ג' 9607 המאושרת														
מגורים א'														

* קווי הבניין למבנים הקיימים המופיעים בתשריט יהיו לפי סעיף מבנים קיימים .

3.3 הוראות נוספות:

א-הוראות והנחיות נוספות:

לא ינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלה לאחר ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים, ביוב וכד'

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 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 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:

תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור תכנית/תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית התואם את המצב המוצע בתכנית זו.

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. כיבוי אש:

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

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 בו.

10. מבנים קיימים:

מבנים קיימים יאושרו בקוי הבניין כפי שקיים התוספת למבנים אלו יהיו לפי קונטור המבנה הקיים, בתנאי שהם לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. בניה חדשה או בניה החודגת מהקונטור הקיים תהיה בקו בנין כפי שרשום ברוזיטה של הדרך.

11. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

מוחמד חסו
38379
אדריכל מ.ו.
050-5325772

בעל הקרקע

נאומה
[Signature]

יוזם התכנית

נאומה
[Signature]