

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' גנ/16642**

תכנית מפורטת לשינוי בהוראות וזכויות בניה המהווה שינוי לתכנית מס' ג/9607 המאושרת

מחוז	הצפון
רשות מקומית	מועצה מקומית יפיע
מרחב תכנון מקומי	מבוא עמקים
סוג התכנית	תכנית מפורטת

**דברי הסבר לתכנית**

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 16642  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 21.11.07 לאשר את התכנית  
התע"ד  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 16642  
פורחמה בילקוט הפרסומים מס' 5784  
מיום 10.3.08

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית	תכנית מפורטת לשינוי בהוראות וזכויות בניה המהווה שינוי לתכנית ג/9607 המאושרת
1.2	שטח התכנית	416 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאי הפקדה
	מספר מהדורה	2
	תאריך עדכון	05/04/07
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית
		תכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה  ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מבוא עמקים
		קואורדינטה מערב מזרח - Y	226425
		קואורדינטה דרום צפון - X	732875
1.5.2	תאור מקום	מגרש נקודתי בקצה צפון מזרח של יפיע .	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	מ.מ. יפיע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		ישוב	כפר יפיע
		שכונה	---
		רחוב	---
		מספר בית	--
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16879	מוסדר	חלק מהגוש	----	17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14.5.2000	4870	שינוי בהוראות וזכויות בניה ובסוג המגורים.	שינוי	9607/ג

### 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' חסן מוחמד	05.04.07	1	תשריט	1: 250	מחייב	*תשריט
		אדרי' חסן מוחמד	05.04.07	----	15	---	מחייב	*תקנון
		אדרי' חסן מוחמד	05.04.07	1	תשריט	1: 100	מחייב	*נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	ח'טיב וליד	יזם בפועל
			04- 6440337	כפר יפיע ת.ת. 661	20789833			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	ח'טיב וליד	בעל זכות
			04- 6440337	כפר יפיע ת.ת. 661	20789833			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Hasan_m@bezeqint.net	050- 5325772	04- 6412252	ת.ת. 384 נצרת	38379	056984636	מוחמד חסן	אדריכל
		04- 6084845	כפר יפיע			ח'טיב מועמר	מודד

<b>1.9 הגדרות בתכנית</b>
--------------------------

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעות.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה למתן לגיטימציה לבניה קיימת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ג' .  
שינוי בקווי בניין לפי תשריט .  
שינוי במספר קומות מותרים, גובה בניין, מס' יח"ד, אחוזי בניה – הכל לפי טבלת זכויות .

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סוג נתון כמותי	
		סה"כ במצב המוצע	מ"ר
	1	416	שטח התכנית – מ"ר
	228	926	מספר יח"ד – שטח בניה מ"ר

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1 אזור מגורים ג'

4.1.1 שימושים : עפ"י מגורים א' מאושר בתכנית ג/9607.





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים ג'

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה :**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .

**6.2 מים :**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**6.3 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.

**6.4 פיקוד העורף :**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .

## 6.5 הוראות בנושא חשמל :

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים .
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומיים לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל .
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית .
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל .

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.5 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' ----	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' ---	ד. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	---	ה. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו

- באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים .

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון .

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

**6.6 חלוקה:**

לא יינתן היתר בניה ללא תכנית ו/או תשריט חלוקה מאושרת ע"י הועדה המקומית.

**6.7 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. במידה והתכנית כוללת 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.

**6.8 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.

**6.9 ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**6.10 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.

**6.11 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.

**6.12 עתיקות:**

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

**6.13 מבנים להריסה:**

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

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 מימוש התכנית**

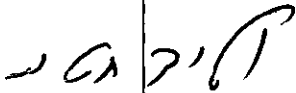
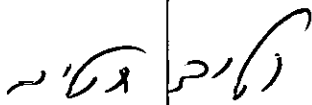
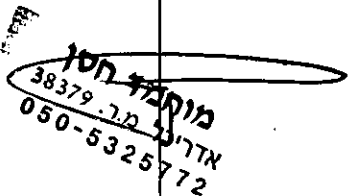
המימוש יהיה מיידי .

**8. אישורים וחתימות****8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

## 8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			207389830	חטיב וליד	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			20738983	חטיב וליד	בעלי עניין בקרע
			056984636	אדרי' חסן מוחמד	עורך התכנית



## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.	---	---	---
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	---	---	----
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	---	----	---

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

**תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה סא / מאמץ (שם), מספר זהות 056984636  
 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 16642/52 ששמה ש"ל גבולות ג'ה  
 (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אזכור  
 מספר רשיון 38379
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

- א. \_\_\_\_\_
- ב. \_\_\_\_\_
- ג. \_\_\_\_\_

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מילתמי חסן  
 38379  
 056984636  
 חתימת המצהיר

14/12/07  
 תאריך

## הצהרת המודד

מספר התוכנית: 16642/02

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 12/3/07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ח'יב מועמר  
מהנדס בנין מ.ר. 102935  
מודד מוסמך מ.ר. 968

חתימה

968  
מספר רשיון

ג'ו'י'ר מ'ע'ל'ר  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15/11/07 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מהנדס בנין מ.ר. 102935  
מודד מוסמך מ.ר. 968

חתימה

968  
מספר רשיון

ג'ו'י'ר מ'ע'ל'ר  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.