

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי -
מבוא העמקים
"כפר יפינע"

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12149
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
כיום 12.9.91 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

על אישור תכנית מס. 12149
בילקוט הפרסומים מס. 5040
20.12.01

תוכנית מס' ג/ 12149 לגיטימציה
למבנה קיים המהווה
שינוי לתכנית מס' ג/ 9607

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים
תוכנית מס' ג/ 12149 לגיטימציה למבנה
קיים המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 9607

מחוז	:	הצפון
נפה	:	יזרעאל
תחום שפוט מוניציפלי	:	מועצה מקומית יפייע
המקום	:	כפר יפייע גוש 16880 חלקה 97
שטח התכנית	:	0.428 דונם
מס' יח"ד	:	2 יח"ד
יחם התכנית	:	אבו נסרה עאטף ת.ז. 50147511 כפר יפייע 16955 טל: - 6555753-04
בעל הקרקע	:	אבו נסרה עאטף ת.ז. 50147511 כפר יפייע 16955 טל: - 6555753-04
עורכי התכנית	:	חסן מוחמד - אדריכל ת.ז. 384 נצרת טל: - 6015023-04 פל: - 325772-050

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי- מבוא העמקים
תוכנית מס' ג/ 12149 לגיטימציה למבנה
קיים המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 9607

- 1- שם וחלות :
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 12149 לגיטימציה למבנה קיים
המהווה שינוי לתכנית ג/ 9607 .
והיא חלה על החלק המותחם בקו כחול לפי התשריט המצורף .
2. מקום התכנית: כפר יפיע גוש 16880 חלקה 97 .
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת :-
א- 8 דפי תקנון (הוראות בניה) הכוללים 26 סעיפים.
ב- תשריט בקנ"מ 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית
ג- נספח בינוי בקנ"מ 1:100 - מחייב .
4. יחס לתכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שנוי לתכנית מס' ג/ 9607
במקרה של סתירה בין הוראות התכנית והוראות
תכניות תקפות , יגברו הוראותיה של תכנית זו
5. שטח התכנית: שטח התוכנית הוא 0.428 דונם .
6. מטרת התכנית : שינוי בקווי בנין , אחוזי בניה , גובה בנין למתן
לגיטימציה לבית קיים .
7. יוזם התכנית : אבו נטרה עאטף ת.ז 50147511 כפר יפיע טל:- 6555753-04
8. בעל הקרקע: אבו נטרה עאטף ת.ז 50147511 כפר יפיע טל:- 6555753-04
9. עורך התכנית: אדריכל חסן מוחמד - ת.ד 384 נצרת טל:- 6015023-04
פל:- 325772-050
- 10 ציונים בתשריט:
 - א- גבול תכנית מאושרת : קו כחול מרוסק .
 - ב- גבול תכנית מוצעת:- קו כחול .
 - ג- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
 - ד- אזור מגורים "א" מיוחד :- צבע כתום מותחם באדום .
 - ה- דרך קיימת : צבע חום .
 - ו- דרך גישה: אדום ירוק לסירוגין
 - ז- מספר הדרך : ספרה ברבע עליון של העיגול .
 - ח- קו בניין מינימאלי : ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
 - ט- רוחב הדרך : ספרה ברבע התחתון של העיגול .
 - י- מס חלקה :-מס בצבע ירוק .
 - כ- גבול חלקה : קו ירוק .
 - ל- קו בנין :- קו מרוסק בצבע אדום .

11. תכליות:-

באזור מגורים "א" מיוחד מותר להקים :-

- 1- בתי מגורים .
- 2- מועדונים , תחנה לטיפול באם ובילד, חניה פרטית, חניה לרכב חקלאי , משרדים של בעלי מקצועות חופשיים , חנויות מזון וקיוסקים , חנויות בגדים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים :-
- א- לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים . (מותר להקים חנות נפרדת בתנאי ששטח החנות לא יעלה על 1/3 מהשטח המותר באותו מגרש .
- ב- יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים .
- ג- הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד .
- ד- עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה "א" .

12. טבלת שטחים :

י עוד השטח	שטח ב-ד'	אחוז	שטח ב-ד'	אחוז
מגורים "א"	0.428	100.0%		
מגורים "א" מיוחד			0.428	100.0%
סה"כ	0.428	100.0%	0.428	100.0%

13. טבלת זכויות והוראות:-

אחזי בניה מקסימלי						קווי בניה	גודל מגרש מיני במ"ר	שטח, תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צדדי ואחורי	קדמי	
197%	55.5%	52%	145% *	42%	155%	לפי הקו המקווקו האדום בתשריט	לפי הקו המקווקו האדום בתשריט	מגורים "א" מיוחד 400 מ"ר

							גובה בנין מקסימלי		
							מס' יח"ד במגרש	מסר	מספר קומות
							2	13.5 מ' מעל מפלס כביש 11 מ' 4.5 מתחתיו	4 קומות

* אחוז 52.5% לחנויות , 92.5% למגורים .

14. יעוד : לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באזור המסומן אלא לתכלית שנקבעה לה בהתאם לתכנית זו .

15. הפקעות לצורכי ציבור: כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188,189 לחוק התו"ב ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 א' לחוק התו"ב.

16. השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

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

18. אספקת מים: אספקת המים תהיה מרשת המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

19. חשמל:

1- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקירבת קוי חשמל עליים יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני 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'.
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 ובאיזור 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 ספיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

20. חניה : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) .
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .
21. אשפה : סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית .
לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה .
22. ביוב : תנאי להוצאת היתרי בניה פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ואכזה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .
23. ניקוז : תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .
24. מיגון :- בכל בקשה להיתר בניה יתוכננו אמצעי מיגון מתאימים ומאושרים בהתאם לדרישות ו / או לתקנות הג"א .

25. תאריך:

26. חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יזם התכנית


מוחמד חסון
אדריכל
מ.ר. - 38379



