

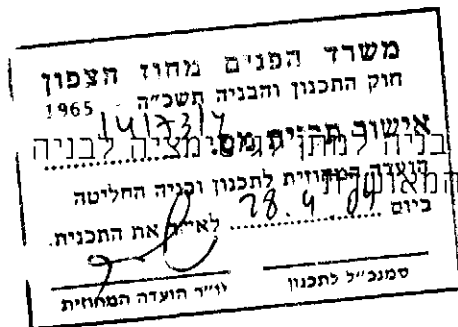
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. מ. יפיע

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:



תכנית מס' ג/14173 לשינוי בהוראות זכויות בנייה למתן תוכנית מס' 14173/ג' לבניה קיימת המהווה שינוי למפורטת מס' ג/9607

1.2 מקום התוכנית: כפר יפיע

נ.צ מרכזי	מזרח: 176650	צפון: 231950
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16876		מגרש
		14/7/1
		14

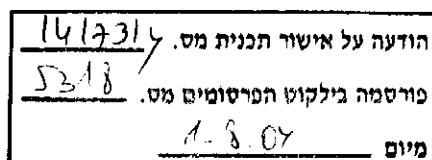
1.3 שטח התוכנית: 1.042 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: אבו אדריס סמיר ת.ז. 33981895 יפיע ת.ד. 16955 ואחרים .

יזם התוכנית: אבו אדריס סמיר ת.ז. 33981895 יפיע ת.ד. 16955

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד , מס' רשיון 37389 ת.ד. 384 נצרת טל:- 04-6015023 פל:- 050-325772



1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/ 9607 , בכל מקרה של סטירה תכנית זו עדיפה .

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8_ עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 – מסמך מחייב .
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:100 - מחייב .
- ד. נספח תחבורה – מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15.02.03	הכנה
02.02.04	עדכון
18.05.04	עדכון 1

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 ג/ 9607 : קו כחול מקוטע .
- ג- גבול תכנית מאושרת ג/ 6430 : קו נקודה בצבע תכלת .
- ד- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ה- אזור מגורים "ג" : צבע צהוב בהיר .
- ו- דרך משולבת :- אדום ירוק לסירוגין.
- ז- להריסה : צבע צהוב .
- ח- מס' מגרש :- מספר קו בצבע שחור.
- ט- גבול מגרש :- קו שחור .
- י- מס' גוש :- מספר בצבע שחור .
- יא-גבול גוש :- קו שחור עם משולשים .
- יב-גבול חלקה :- קו בצבע ירוק .
- יג- מס' חלקה :- מספר בצבע ירוק .
- יד- קו בנין :- קו אדום מרוסק.
- טו- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול.
- טז- מרווחים קדמיים מינימלים :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יז- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב קיים		מצב מוצע		
שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	ייעוד השטח
0.922	90.03%			מגורים "א"
		0.922	90.03%	מגורים "ג"
0.120	9.97%	0.120	9.97%	דרך משולבת
1.042	100.0%	1.042	100.0%	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- שינוי בהוראות וחכיות בניה למתן לגיטימציה לבניה קיימת .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-
 * שינוי באחוזי בניה .
 * שינוי בקווי בנין לפי תשריט .
 * שינוי במס' קומות וגובה בנין .
 * שינוי יעוד מאיזור מגורים א למגורים ג .

2.2.1 טבלת נתונים כמותיים:-

מס' מגרש	שטח מגרש	קומה	עיקרי	אחוז (%)	שרות	אחוז (%)	סה"כ
14/7/1	922 מ"ר	מרתף			458.7	49.75	2714.7
		ק' קרקע	285	30.91	41.00	4.44	
		"א"	331	35.90	55.00	5.96	
		"ב"	331	35.90	55.00	5.96	
		"ג"	331	35.90	55.00	5.96	
		"ד"	331	35.90	55.00	5.96	
		"ה"	331	35.90	55.00	5.96	
		סה"כ	1940	210.41	774.7	83.99	294.4

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.

אזור מגורים "ג": - ישמש לבניה לרוב קומות של 7 קומות למגורים.

הערה: המבנה יתוכנן כמבנה גבוה כהגדרתו בחוק התו"ב.

דרך משולבת :-

תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולמעבר תשתית. אסורה הבניה

3.2 טבלת זכריות והמגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(וישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים חש"ב 1992)

צפיפות יח"ד למגרש מיינמלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בניה		גודל מגרש מיינמלי (כמ"ד)	שטח האזור (ש"מזשים) עיקריים
		סה"כ	לכסרי הקרקע (תכט"ח)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מרחות למפלס הבניסה	מפלס הבניסה	קווי צדדי ואחורי	לפי תשריט *		
12	4.5 מ' מתחת למפלס 25.5 מ' מעל מפלס הבניסה	7 קומות	295%	50%	84%	211%	50%	245%		920 מ"ר	מגורים ג'

* לפי קו אדום מקווקו בתשריט.

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 קוי 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'.
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 היתר בניה תוכנית או תשריט חלוקה מאושר כחוק .

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. להריסה : הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משנה מיום תחילת תקפה של תכנית זו .

7. עתיקות:

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

8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 5 - חתימות:

יוזם התכנית



בעל הקרקע



עורך התכנית

