

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. מ. יפיע

תכנית בסמכות ועדה מקומית

לפי סעיף 62 א. (א) (4), (9)

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' 4/מע/מק/9607/05 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 9607 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית: כפר יפיע - מזרח

צפון: 232250		מזרח: 176500		נ.צ מרכזי
מגרש	חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש	
11/21/1	11		16875	

1.3 שטח התוכנית: 0.40 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: עודת אללה אברהים ת.ז. 03944694
כפר יפיע 16955 טל: 04-6553515
עודת אללה ערפאת ת.ז. 2593415 , כפר יפיע

יזם התוכנית: עודת אללה אברהים ת.ז. 03944694
כפר יפיע 16955 טל: 04-6553515

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד , מס' רשיון 37389 ת.ד 384 נצרת
טל: 04-6015023 פקס: 04-6020263 פל: 050-325772

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו תהיה כפופה להוראותיה של תכנית מפורטת מס' ג/9607 המאושרת מלבד קווי בנין ומס' קומות.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בו 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250, כולל תרשים סביבה בקנ"מ 1:5000, 1:2500 – מחייב.
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:100 - מחייב.
- ד. נספח תחבורה וחניה קנ"מ 1:100 – מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
27.04.01	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 ג/ 9607 : קו כחול מרוסק .
- ג- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ד- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ה- דרך גישה :- אדום ירוק לסירוגין .
- ו- מס' מגרש :- מספר בצבע שחור .
- ז- מס' גוש :- מספר בצבע שחור .
- ח- גבול מגרש :- קו שחור .
- ט- גבול גוש :- קו שחור עם משולשים .
- י- קו בנין :- קו אדום מקוטע .
- יא- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יב- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יג- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	
100.0%	0.40	100.0%	0.40	מגורים "א"
100.0%	0.40	100.0%	0.40	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- שינוי בקווי בניין – לפי תשריט למתן לגיטימציה לבית קיים שינוי במס' קומות – קומה אחת מעל המותר

2.2.1 טבלת נתונים כמותיים:-

מס' מגרש	שטח מגרש	קומה	עיקרי	אחוז (%)	שרות	אחוז (%)	סה"כ	
							אחוז (%)	מ"ר
11/21/1	400 מ"ר	עמודים	48.0	12.0	17.0	4.0	660	165
		קרקע	133.0	33.0	24.0	6.0		
		"א"	111.0	28.0	24.0	6.0		
		"ב"	136.0	34.0	24.0	6.0		
		"ג"	136.0	34.0	7.0	2.0		
		סה"כ	564.0	141.0	96.0	24.0		

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

באזור מגורים "א" השימושים יהיו עפ"י תכנית מאושרת ג/9607

**3.2 צטבולת זכריות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים משנ"ב 1992)**

לא ייתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכריות הבניה המפורטות בטבלת הזכריות.

מס' יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות/מס' יח"ד למגרש מרנימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בניה			גודל מגרש מרנימלי (במ"ר)	שם האזור (שיתומים) עיקריים		
			סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסיתי)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי				
9607/ג	מס' יח"ד לזדונם	מס' יח"ד למגרש מרנימלי	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסיתי)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי	מס' יח"ד למגרש מרנימלי (במ"ר)	שם האזור (שיתומים) עיקריים
9607/ג	מס' יח"ד לזדונם	מס' יח"ד למגרש מרנימלי	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסיתי)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי	מס' יח"ד למגרש מרנימלי (במ"ר)	שם האזור (שיתומים) עיקריים
			18.3 מ' כולל מדרגות **	4 קומות עמודים סה"כ 5 קומות											

* לפי קו אדום מקווקו בתשריט.
** גובה הבניין יימדד ממפלס כביש תחתון קריים.

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'
- 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.

ג- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:

לא יינתן היתר בניה ללא תכנית חלוקה מוסכמת ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

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. 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.

4. 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. לא ינתן טופס 4 לפני ביצוע המילוי בחלל שמאחורי הבניין – גובהו של החלל הנ"ל לא יעלה על 1.80 מ'.

5. היטל השבחה:

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

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

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.

9. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יחם התכנית

~~מוחמד חסן~~
חדתכל
מ.ה. 38379

الرائد سلمان

يحيى

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 17.3.02

ועדה מקומית מבוא העמקים
אישור תכנית מס' 05 / 9607 / 1/1/1/1
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1/02/11 ביום 15.1.02
י"ד העדה
סמ"ל תכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 05 / 9607 / 1/1/1/1
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 563
מיום 26.3.02