

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. מ. יפיע

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 11950
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 28.6.04 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/ 11950 לתכנון שכונת מגורים - יפיע- מערב, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 9607 .

1.2 מקום התוכנית: כפר יפיע

הודעה על אישור תכנית מס. 11950
 מודעתה בליקוט הפרסומים מס. 5343
 מיום 14.11.04

נ.צ. מרכזי	מזרח: 175800	צפון: 232500
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16882	50	45,46,48,49,51,60,43
16884	28,29,30,20,16	24,27,35,11
16877		14,36,38,43,44

1.3 שטח התוכנית: 41.40 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך וע"פ מדידה גרפית .

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: ח'ליליה תופיק ת.ז 5441691 כפר יפיע טל:-04-6550652 ואחרים .

יזם התוכנית: ח'ליליה תופיק ת.ז 5441691 כפר יפיע טל:- 04-6550652

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מס' ג/ 11950 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 9607 שבתוקף בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה כשתאושר.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תחבורה בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
14.07.01	הכנה
20.08.03	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 :- קו כחול מקוטע .
- ג- אזור מגורים "א" : צבע כתום.
- ד- שטח למבני ציבור :- צבע חום מותחם בחום כהה .
- ה- דרך להולכי רגל : בצבע ירוק בהיר וכהה לסירוגין .
- ו- אזור חקלאי :- ירוק לבן לסירוגין .
- ז- דרך מאושרת :- צבע חום .
- ח- ש. ש. צ. פ. :- צבע ירוק .
- ט- דרך מוצעת :- צבע אדום .
- י- חניה מוצעת :- אדום עם פסים אלכסוניים בשחור.
- יא- דרך לביטול : פסים אלכסוניים באדום .
- יב- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק .
- יג- גבול חלקה :- קו ירוק .
- יד- גבול מגרש :- קו שחור .
- טו- גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים .
- טז- מס' גוש רשום: מס' בצבע שחור .
- יז- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יח- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול.
- יט- 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'	
		92.27	38.198	איזור חקלאי
50.12	20.738	0.10	0.04	מגורים א'
0.63	0.261			דרך להולכי רגל
6.87	2.846	7.63	3.162	דרך מאושרת
3.45	1.420			ש.צ.פ.
29.33	12.142			דרך מוצעת
8.62	3.593			שטח למבני ציבור
0.98	0.400			חניה ציבורית
100.0%	41.40	100.0%	41.40	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- תכנון שכונת מגורים - יפיע- מערב .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

1. שינוי יעוד מאיזור חקלאי למגורים א', דרך, דרך להולכי רגל, ש.צ.פ., שטח למבני ציבור, שטח למוסדות דת וחניה ציבורית .
2. ביטול והסדרת חלקי דרכים .
3. קביעת הוראות וחכיות בניה .

2.2.1 טבלת נתונים כמותיים :

יעוד	שטח בדונם	מ"ר בניה מותר	מס' יח"ד
מגורים א'	20.738	34840	147
מבני ציבור	3.571	7186	---

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

באזור מגורים " א " , מותר להקים :

- א- בתי מגורים, ניתן לבנות גם בניה דו משפחתית .
- ב- מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה .
- ג- חנויות מזון וקיוסקים שכונתיים, בקומת הקרקע כניסה

נפרדת

ובתנאי שלא יהוו מטריד סביבתי .

דרך :-

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

דרך להולכי רגל :- תשמש למעבר הולכי רגל ורכב חירום ותותר בה
העברת תשתיות

ש.צ.פ. :- בשטח זה לא תותר בניה , יותר גינון , מתקנים למנוחה ,
הצללה , שבילים , מתקני נוי , מתקני משחק לילדים .

שטחים למבני ציבור :-

מיועד להקמת בניני ציבור (ע"י יוזמת המועצה המקומית או גוף
ממשלתי אחר) כגון :- מקומות לפולחן דתי , מוסדות חינוך ותרבות
מגרשי משחקים , מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות , גני ילדים
, תחנות עזרה ראשונה , משרדים ומוסדות ציבור .

בשטח מבני הציבור המסומן A תותר הקמת מוסדות ציבור פרטיים
ולא חלה עליו הוראות פרק ב.3.3 סעיף 2.

חניה ציבורית :- תותר בה החנית רכב וגם כן תשמש גישה למגרשים
הסמוכים .

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

טבלת זכויות והודאות:-

אחוזי בניה מקסימלי						קווי בניה		גודל מגרש מיני במ"ר	שם תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	צדדי ואחורי		
168%	42%	60%	108%	*	168%	3 או 3 בצד אחד לפי רזיטה	3 או 3 לפי רזיטה	400 מ"ר ***	מגורים "א"
200%	50%	40%	160%	*	200%	3 מ' השכונ	3 או 3 לפי רזיטה	500 מ"ר ***	שטח למבני ציבור

						צפיפות נטר		גובה בנין מקסימלי **	
						מס' יח"ד לדונם	מס' יח"ד במגרש	מטר	מספר קומות
						7	3	14.5 מ' כולל יציאת גג	5 ק. מעל ק. עמודים
								16 מ'	4

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובתנאי שסה"כ אחוז בניה לא ישתנה.

** גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבניהם.

*** גודל מגרש מינימלי בשטח ציבורי A יהיה 400 מ"ר במקום 500 מ"ר.

**** בתשריט חלוקת הקרקע בין הבעלים לאחר הפרשות לצורכי ציבור מכה תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לאשר מגרשי מגורים שגודלם פחות מ- 400 מ"ר, וזאת אך ורק לצורך מתן פתרון לבעלי זכויות רשומות טרם אישור התכנית, אשר חלקם היהסי, לאחד ניכוי ההפרשות לצורכי ציבור, נופל מגודל מגרש מינימלי.

3.3 הוראות נוספות:

א- 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 ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב 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' 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 מינימליים 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.

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה :-
התכנית כוללת חלוקה מנחה למגרשים ,
תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט או תכנית חלוקה על רקע
מדידה של מודד מוסמך לוועדה המקומית ואישורה 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
(התקנות 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. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

10. 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.

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

מנהל תכנון
מ.ה. 32379

בעל הקרקע

ג/פיין

יוזם התכנית

ג/פיין