

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 (א) 9,7,4,1

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. מ. יפיע

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' 4/מע/מק/9607/11 המהווה שינוי לתכניות מס' ג/9607 ו ג/12248 שבתוקף עפ"י 62(א) 9,7,4,1 .

1.2 מקום התוכנית: כפר יפיע .

נ.צ. מרכזי		מרחב: 176275	צפון : 232500
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
16878	19,20 ,22		

1.3 שטח התוכנית: 10.077 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: כנאני עבד אלהאדי ת.ז. 58949546 ,
כפר יפיע, 16955. טל:-051-6336600 . ואחרים

יזם התוכנית: כנאני עבד אלהאדי ת.ז. 58949546 ,
כפר יפיע, 16955. טל:-051-6336600

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו תהיה כפופה להוראותיה של תכנית מפורטת מס' ג/9607 וג/12248 המאושרות. מלבד השינויים המפורטים בפרק 2 סעיף 2.1. יש לציין שתכנית זו אינה משנה את תכנית ג/12990.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תחבורה - מסמך מחייב.
- ד. נספח איחוד וחלוקה חתום ע"י מודד מוסמך - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
18.03.02	הכנה
27.01.03	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 :- קו תכלת מקוטע.
- ג- מגורים "א" + מסחר : כתום אפור לסירוגין.
- ד- דרך משולבת :- אדום וירוק לסירוגין.
- ה- דרך מאושרת :- צבע חום.
- ו- קו בניין :- קו אדום מרוסק.
- ז- מס' גוש :- מספר בצבע שחור.
- ח- גבול גוש :- קו שחור עם משולשים.
- ט- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק.
- י- גבול חלקה :- קו בצבע ירוק.
- יא- מס' מגרש :- מספר בצבע שחור.
- יב- גבול מגרש :- קו שחור.
- יג- דרך לביטול :- קווים אדומים באלכסון.
- יד- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול.
- טו- מרווחים קדמיים מינימליים :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול.
- טז- רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	יעוד השטח
92.74%	9.345	93.0%	9.371	מגורים "א" + מסחר
4.60%	0.463	4.34%	0.437	דרך משולבת
2.66%	0.269	2.66%	0.269	דרך מאושרת
100.0%	10.077	100.0%	10.077	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- הסדרת דרכי גישה , הסדרת קוי בנין לפי תשריט הגדלת אחוזי בניה בקומה ללא שינוי בסה"כ אחוזי בניה , הקטנת גודל מגרש מינימלי .

2.1.1 עיקרי הוראות התכנית :- 1.הסדרת דרכי גישה ע"י איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים .
2.שינוי קוי בנין עפ"י תשריט .
3.שינוי תכנית קרקע ל-70% לצורך חניה תת-קרקעית בלבד .

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

התכליות יהיו עפ"י תוכניות מאושרות ג/9607 .

**3.2. סכמת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות/מס' יח"ד למגרש - מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			שם האזור (שימושים עיקריים)		
		מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי				
עפ"י תוכנית מאושרת 12248/ג				עד 70% בקומת החניה התת-קרקעית בלבד				עפ"י תכנית מאושרת ג/ 12248				לפי תשריט *			מגורים מסחרי מעורב

* לפי קו אדום מקווקו בתשריט

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 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.

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:

תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה שתירשם בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק. לא ינתנו היתרי בניה ללא אישור תכנית האיחוד והחלוקה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

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 **וביצוען**.

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 (התקנת 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. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שדות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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:

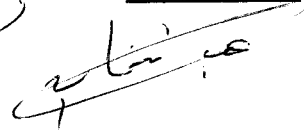
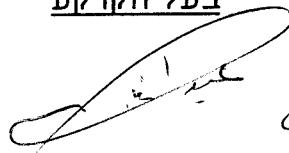
עורך התכנית

בעל הקרקע

יחם התכנית

חסר מוחמד
אדריכל
מכ"ר 38379

נמצא
מחורב
חסי
נצרת
טלפון: 0462019



תכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 14.3.03

ועדה מלימת נכוח העניקים
11/9602/7/4/4
לשם אישור
העניקה
בישיבה מס' 11/02/4
1.10.02
מיום 30.4.03

הודעה על אישור תכנית מס' 11/9602/7/4/4
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5175
מיום 30.4.03