

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ. מ. יפיע

תכנית בסמכות ועדה מקומית

מכוח סעיף 62א . (א) 1, 4 , 9 .

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' 4/מע/מק/9607/15 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 9607 שבתוקף .

#### 1.2 מקום התוכנית: כפר יפיע

מרכזי	מזרח: 232775	צפון: 176500
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
16879	82	83

1.3 שטח התוכנית: 1.618 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עבאס עלי ת.ז. 2075946 כפר יפיע ת.ד. 703  
טל: 04-6468933 פל: 058-851041 ואחרים

יזם התוכנית: עבאס עלי ת.ז. 2075946 כפר יפיע ת.ד. 703  
טל: 04-6468933 פל: 058-851041

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

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו תהיה כפופה להוראותיה של תוכנית מס' ג/ 9607 שבתוקף מלבד השינויים המוצעים בתכנית.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7- עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט הכולל:

1. תכנית מפורטת בקנ"מ 250: 1 הכוללת תכנית מגרש בקנ"מ 100: 1 - מסמך מחייב.

2. תכנית איחוד וחלוקה לחלקה 82 בקנ"מ 250: 1 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15.11.02	הכנה
15-02-04	עדכון

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- א- גבול תכנית :- קו בצבע תכלת .
- ב- גבול תכנית מאושרת ג/9607 :- קו כחול מקוטע .
- ג- מגורים "א" :- צבע כתום .
- ד- דרך משולבת :- ירוק אדום לסירוגין .
- ה- ש.צ.פ. :- צבע ירוק .
- ו- להריסה :- צבע צהוב .
- ז- מבנה ציבור :- חום מותחם בחום כהה .
- ח- דרך לביטול :- קווים אלכסוניים בצבע אדום .
- ט- קו בנין :- קו אדום מרוסק .
- י- מספר חלקה רשומה :- מספר בתוך עיגול בצבע ירוק .
- יא- גבול חלקה :- קו ירוק .
- יב- מס' מגרש :- מספר בצבע שחור בעיגול .
- יג- גבול מגרש :- קו בצבע שחור .
- יד- גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- טו- מספר גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- יז- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- טז- מרווחים קדמיים מינימליים :- ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול .
- יח- 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'	
89.13%	1.442	89.13%	1.442	מגורים "א"
10.87%	0.176	10.87%	0.176	דרך משולבת
100.0%	1.618	100.0%	1.618	סה"כ:

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**מטרות התכנית :-**

- 1- שינוי בקווי בנין לפי קו אדום מקווקו .
- 2- שינוי בהוראות בניה למתן לגיטימציה לשני מבנים נפרדים על מגרש אחד במרחק מינימאלי של 6.00 מ' ביניהם (למגרש 83/1 בלבד)
- 3- שינוי במיקום דרך גישה עפ"י איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה .

**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 .

**באזור מגורים "א" :**

התכליות ע"פ תכנית ג/9607 שבתוקף .

## 3.2 סבלת זכויות והגבלות בניה

לא יינתנו היחיד 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)

מס' מבנים במגרש	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קרי בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	גובה בניה מקסימלי במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שורות	שטחים עיקריים	מרחות לפולס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	לפי תשריט *	עפ"י תכנית ג/ 9607		
2 **	נעפ"י תכנית ג/ 9607 המאושרת										לפי תשריט *			עפ"י תכנית ג/ 9607	מגורים א

\* לפי קו אדום מקווקו בתשריט  
\*\* שני מבנים במגרש אחד מותר אך ורק למגרש 83/1 .

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א-הוראות והנחיות נוספות:

לא יינתנו 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:

טידורי 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. 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.

2. להריסה:

תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת כל המסומן להריסה וביצוע דרך הגישה באופן תיקוני כולל ביצוע אמצעי בטיחות בצידי הדרך ( מעקות ברזל ) .

3. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור ובצוע 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. 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. 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.

## פרק 4 - מימוש התוכנית

### 4.1 תקפות התוכנית:

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

## פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

חסן מוחמד  
אדריכל  
מס' 38329

בעל הקרקע



יוזם התכנית



ועדה מקומית מבוא העמקים  
אישור תכנית מס' 15/960 / 1/1/04  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 6/03 / 1/1/04 ביום 19.5.05  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

התכנית פורסמה לאישור  
בעתונות בתאריך 25.7.05

הודעה על אישור תכנית מס' 15/960 / 1/1/04  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5316  
מיום 22.7.05