

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

תחום שיפוט מוניציפלי: יפיע

שם ישוב: יפיע

התכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א.1(א)

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר 4/מע/מק/9607/17  
חלוקת מגרשים ללא הסכמה

1.2 מקום התוכנית:

כפר יפיע	
נ.צ. מרכזי	מזרח: 178,850
מספר גוש	צפון: 233,500
16873	מגרש
	חלקה
	13
	-----

1.3 שטח התוכנית:

23356 מ"ר (השטח של החלקה בשלמות לפי גוש רשום)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: חוסני חסין סעיד, נצרת ביר אלמיר, טל: 04-6464871

יזם התוכנית: חוסני חסין סעיד, נצרת ביר אלמיר, טל: 04-6464871

מגיש התוכנית: איהאב זועבי, מהנדס ומודד מוסמך, רשיון מספר 755 .  
יפיע – מיקוד 16955, ת.ד. 307, פקסי: 04-6456736, טל': 04-6568886 .

עורך התוכנית: ופיק כנאנה, אדריכל, רשיון מספר 38214 .  
יפיע – מיקוד 16955, ת.ד. 221, טל': 04-6467452 .  
איהאב זועבי, מהנדס ומודד מוסמך, רשיון מספר 755 .  
יפיע – מיקוד 16955, ת.ד. 307, פקסי: 04-6456736, טל': 04-6568886 .

## 1.5 יחס לתכניות אחרות:

1.5.1 תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/6430 המאושרת.

1.5.2 תוכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מס' ג/6430 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.5.3 תוכנית זו אינה מהווה שינוי לתוכניות חלוקה מאושרות קודמות.

## 1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

ג. תכנית חלוקה - מסמך מחייב.

ד. טבלאות איוון - מסמך מחייב.

## 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
29/02/2003	הכנה
30/04/2003	עדכון 1
18/10/2003	עדכון 2
25/06/2004	עדכון 3

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

## 1.9 באור סימני התשריט:

סימון בתשריט	באור
קו כחול עבה רצוף	גבול תכנית
קו שחור משונן	גבול גוש
קו ירוק הגובל את החלקה	גבול חלקה
ספרה בירוק בתוך עגול ירוק	מספר חלקה
קו ירוק הגובל את החלקה	גבול מגרש מוצע
ספרה בירוק בתוך אליפסה בירוק	מספר מגרש מוצע
צבע כתום	אזור מגורים א
צבע אדום	דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך
צבע חום	דרך קימת ו/או מאושרת
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר דרך
ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של העגול	קו בנין
ספרה שחורה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
צבע אפור מותחם באפור כהה	שטח מסחרי
צבע אדום/ירוק	דרך גישה

### 1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים %	שטח (דונם, מ"ר)	
81.12%	18.946	81.12%	18.946	מגורים "א"
6.53%	1.524	6.53%	1.524	מסחר
7.60%	1.775	7.60%	1.775	דרך גישה
4.75 %	1.111	4.75 %	1.111	דרך קיימת או מאושרת
100%	23.356	100%	23.356	סה"כ

## פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרת התוכנית:

2.1.1. חלוקת מגרשים ללא הסכמה.

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### 3.1.1 אזור מגורים א :

על פי תכניות מאושרות ג/6430 ו- ג/9607, כל תכנית בתחום שהיא חלה עליו .

#### 3.1.2 אזור מסחר :

על פי תכניות מאושרות ג/6430 ו- ג/9607, כל תכנית בתחום שהיא חלה עליו .

#### 3.1.3 דרך קיימת או מוצעת :

דרכים (כולל דרך גישה), יישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גיבון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

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

מס' יחיד סח"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגורש מניימלי	גובה בניה מקסימלי	שטח בניה מקסימלי					קני בניה			גודל מגורש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים	
			במטרים	מס' קומות	סח"כ E	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה** A			קדמי
<b>על פי תכניות מאושרות מס' ג/6430 ו- ג/9607, כל תכניות בתחום שהיא חלה עליה</b>													
													<b>מגורים</b> **

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית  
\*\*\* גובה המבנה המקסימלי ימודד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ברשימת התכליות בתנאי שיעמדו בדרישות משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים למבנים ולסביבה.
2. בתחום תכנית זו, בנית קירות בשלב א' לכיוון הדרך תהווה תנאי לקבלת היתר בניה.
3. במגרשים 13/10, 13/3, 13/1A לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר הגשת תכנית לחלוקת משנה, ואישורה ע"י הועדה.
4. תוכנית זו אינה מהווה שינוי לתוכניות חלוקה מאושרות קודמות.

#### 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 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 ואו 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:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 2. מבנים קיימים:

#### 1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965:

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

### 3. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

### 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.

### 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.

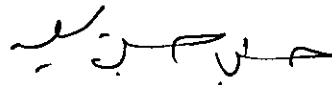
**8. הוראות הג"א:**

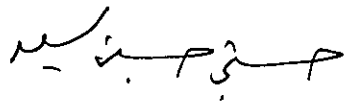
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**9. כיבוי אש:**

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

**פרק 4 - חתימות**

 **בעל הקרקע:**

 **יוזם התוכנית:**

**מגיש התוכנית:**

**עורך התוכנית:**

כנאנה ופיק  
אודיכל מס' 38214  
טל: 785269-054

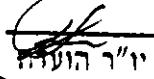
איהאב זועבי  
מהנדס אזרחי ומווד  
מוסמך רשמי מס' 755

ועדה מקומית מבוא העמקים

אישור תכנית מס' 17/9602/א/4/4

הועדה המקומית ההליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 1/04/4 ביום 20.4.04



יו"ר הועדה

סמנכ"ל תכנון

17/9602

הודעה על אישור תכנית מס' 17/9602/א/4/4

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5379

14.12.07

מיום

התכנית פורסמה לאישור

בעתונת בתאריך 22.10.04