

מס' 2/4/2000
מס' 2/4/2000

2-3672

המחלקה

11.5.2000

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - הגליל המרכזי

כפר יסיף

תוכנית מס' ג/10198 המהווה שינוי לתוכנית

מאושרת ג/4228 ולתוכנית מופקדת ג/7342

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי
תכנית מס' ג/10198
הועדה המקומית בשיבתה מס' ג/97
מיום 3.12.97 החליטה להמליץ
על תוכנית התוכנית הנקובה לעיל.
י"ר הועדה
מנכ"ל הועדה

בעל הקרקע : פהד סכס ת.ז. 2042121
ת.ז. 635 כפר יסיף
טל. 04-9561661 , פקס 04-9561658

יוזם התוכנית : סכס פהד בע"מ כפר יסיף

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי
תכנית מס' ג/10198
הועדה המחזית בשיבתה מס' ג/97
מיום החליטה
על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.
י"ר הועדה
מנכ"ל הועדה

טל. 04-9561661 , פקס 04-9561658

מחבר התוכנית : אריה גורן אדריכל

רח' מירון 40 , כרמיאל . טל' 04-9583005

פקס 04-9583006

28 למרץ 2000

הודעה על אישור תכנית מס' ג/10198
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 420
מיום 12.7.2000

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
תקנה 10198
הועדה המקומית לתכנון ובניה
מיום 3.12.97 החליטה
על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.
י"ר הועדה
מנכ"ל הועדה

1. השם והתחולה

תכנית זו תיקרא בשם: תכנית מס' ג/10198 המהווה שינוי לתוכנית מאושרת ג/4228 ולתוכנית מופקדת ג/7342. ותחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתוכנית זו.

2. מסמכי התכנית

2.1 מסמכים מחייבים

- (א) תשריט בקנ"מ 1:1250
- (ב) הוראות התכנית (התקנון) - חוברת בת 9 עמודים.
- (ג) נספח א' תכנית בינוי בקנ"מ 1:250.
- (ד) נספח ב' תכנית חניה
- (ה) נספח ג - תסקיר השפעה על הסביבה של אולם האירועים בנושא רעש. - ✓
- חוברת בת 6 עמודים.
- (ה) נספח ד' - תכנית בור הפרדת שומנים כולל פרטים. ✓
- כל המסמכים הנ"ל הם חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2.2 מסמך מנחה

תכנית מדידה בקנ"מ 1:250

3. היחס לתכניות אחרות

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מאושרת ג/4228 ולתוכנית מופקדת ג/7342. הוראות תכנית זו, בשטחה, תהיינה עדיפות על פני הוראות כל תוכנית אחרת.

4. המקום

מחוז	-	הצפון
ישוב	-	כפר יסיף (אזור התעשייה)
גוש	-	18768
חלקות	-	62/1, 62/3
רחוב	-	דרך מס' 2.

5. שטח התוכנית

6.081 דונם, בערך, מדוד ומחושב גרפית מתוך תכנית בקנ"מ 1:250.

6. גבולות התכנית
 ממזרח - דרך מס' 2
 ממערב - אזור מלאכה ותעשייה זעירה
 מצפון - אזור חקלאי
 מדרום - דרך ברוחב 12 מ'.
7. בעל הקרקע
 פהד סכס ת.ז. 2042121
8. יחס התכנית
 פהד סכס בע"מ
9. מחבר התכנית
 אריה גורן אדריכל
10. מטרת התכנית
- 10.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מלאכה ותעשייה זעירה משולב במסחר ובידור.
- 10.2 שינוי יעוד מאזור חקלאי לחניה פרטית.
11. רשימת תכליות ושימושים מותרים
- א. אזור מלאכה ותעשייה זעירה משולב במסחר ובידור.
 11.1 ישמש להקמת מפעלים למלאכה לא מזיקה כגון : מוסכים, נגריות, מסגריות, מפעלי מזון, מפעלים לעיבוד תוצרת חקלאית.
- 11.2 יותר מסחר כולל מסעדות וקיוסקים, בתנאי המשרד לאיכות הסביבה.
- 11.3 יותר אולם שמחות סגור כולל מטבח, בתנאי המשרד לאיכות הסביבה.
- 11.4 מבנה אולם השמחות וכל המערכות האלקטרומכניות בפרוייקט הכוללות מדחסי קירור ויחידת קרור ומיזוג אויר יעמדו בתנאי התסקיר בנושא רעש - נספח ג'.
- ב. אזור חניה פרטית
 11.5 תותר חנית כלי רכב במפלס הקרקע ובנית חניון תת-קרקעי.
- 11.6 תותר הצבת מכולות אשפה ובנית מבנה חד-קומתי לאחסון דחטן אשפה ומכולות אשפה.
- ג. הנחיה כללית
 11.7 כל תכלית טרם כניסתה למתחם התכנית המפורטת תובא לעיון מוקדם ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - גליל מערבי.

12.	היתרי בניה, רישום וחלוקה	
12.1	ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ע"פ הוראות תכנית זו.	
12.2	התכנית לצורכי רישום וחלוקה מחדש של הקרקע הכלולה בתחום תוכנית זו תוגש לאישור הועדה המקומית, בהתאם להוראות סעיף 138 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, או סעיף 139, זאת לאחר גמר ביצוע עבודות התשתית בשטח, כבישים, פיתוח, שבילים, מדרגות, קירות תומכים וכו'.	
13.	באור סימנים בתשריט.	
13.1	גבול התוכנית	קו כחול כהה.
13.2	גבול תוכנית מאושרת / מופקדת	קו כחול מקוטע
13.3	שטח מלאכה ותעשיה זעירה משולב במסחר ובידור	שטח בצבע סגול עם פסים אפורים באלכסון.
13.4	חניה פרטית	שטח בצבע סגול עם קוים מקוטעים במאונך בצבע התשריט
13.5	שטח מלאכה ותעשיה זעירה	שטח בצבע סגול
13.6	שטח חקלאי	שטח צבוע פסים ירוקים
13.7	גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים
13.8	גבול חלקה ומספרה	קו בצבע התשריט ומספר בתוך עיגול
13.9	מבנה קיים	מצולע מנוקד
13.10	מס' הדרך	משולש עליון בעיגול הדרך
13.11	קו בניין	משולשים צידיים בעיגול הדרך
13.12	רוחב הדרך	משולש תחתון בעיגול הדרך
13.13	מגורים ומלאכה	כתום מפוספט בסגול
13.14	מגורים א'	כתום
13.15	דרך מוצעת	אדום
13.16	דרך מאושרת	חום

14. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

14.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן 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 אוריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם

שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

14.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 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 רק לאחר

קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

14.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים

יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

14.4 חדר טרנספורמטור ישולב לפי הצורך בתוך המבנה או כחלק

מפיתוח המגרש.

15. ניקוז מי גשמים

יבוצעו עי יוזם התכנית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית , ובאישור רשות הניקוז, ע"י חלחול טבעי , ניקוז וזרימה בתעלות עיליות, ו/או תת קרקעיות.

16. אספקת מים

אספקת המים תהיה מרשת המים של המועצה המקומית כפר יסיף .
ההתחברות לרשת המים באישור משרד הבריאות.

17. טלפונים

כל חיבורי קשר הטלפונים לבניינים יהיו תת- קרקעיים , ואין לבצע
כל חיבור עילי.

18. הרחקת אשפה

סדורי ריכוז והרחקת אשפה, יקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.

19. ביוב

כל הבניינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית בהתאם למפרטים שיאושרו
ע"י מהנדס הרשות המקומית ומשרד הבריאות.

20. הידרנטים

מגיש התוכנית יבצע קביעת הידרנטים במספר , בדגם ובמקומות , כפי
שיידרשו ויסומנו ע"י רשויות כיבוי אש.

21. מקלטים ו/או מרחבים מוגנים

ע"פ דרישות הג"א .

22. חניה

החניה בשטח התוכנית בתחום המגרשים תהייה עפ"י תקנות התכנון והבניה
(התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 .

23. טבלאות שטחים קיים ומוצע

23.1 טבלת חלוקת שטחים למצב קיים בתכנית מאושרת ג/4228

תאור השטח	צבע השטח	שטח בדונם	השטח ב-%
שטח חקלאי	שטח צבוע פסים ירוקים	6.081	100%

23.2 טבלת חלוקת שטחים למצב קיים בתכנית מופקדת ג/7342

תאור השטח	צבע השטח	שטח בדונם	שטח ב-%
שטח מלאכה ותעשייה זעירה	שטח בצבע סגול	5.450	89.6%
שטח חקלאי	שטח צבוע פסים ירוקים	0.631	10.4%
סה"כ		6.081	100%

23.3 טבלת חלוקת שטחים לתכנית מוצעת

תאור השטח	צבע השטח	שטח בדונם	השטח ב-%
שטח מלאכה ותעשייה זעירה משולב במסחר ובידור	שטח בצבע סגול עם פסים אפורים באלכסון	5.450	89.6%
חניה פרטית	שטח בצבע אדום עם קווים מקוטעים במאונך בצבע התשד"ט	0.631	10.4%
סה"כ		6.081	100%

24.24 סגלית זכריות והמכלות בניה

24.1 טבלת זכריות והמכלות בניה (כלל)

שטח מגרש מינימלי	גובה בניה מירבית		שטח היטל הבניין על הקרקע	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						קוי בניין			צבע בהשריט וגודל מגרש	האזור
	גובה בניה מרבית	מספר קומות		טה"כ	מתחת ספלט כניסה	מעל ספלט כניסה	מדרג מערב	צפון	דרום					
				מ"ר	שרות	עקרי	שרות	עקרי		3	3	3		
1,500 מ"ר	13 מטר לגגות ישרים 22 מטר לגגות משופעים	2 קומות + חניה מת-קרקעית	75%	225% 12,262 מ"ר	100% 5,450 מ"ר	-	30% 1,635 מ"ר	95% 5,177 מ"ר	3 (*)	3	3	0	631 מ"ר	שטח מלאכה ותעשייה מעולב במסחר ובדיור
				108% 681 מ"ר	100% 631 מ"ר	-	8% 50 מ"ר	-	0	0	0	0	631 מ"ר	שטח חניה פרטית

הערות:

1. קו בניין צדדי בקומה ראשונה יכול להיות 2 מטר בתנאי של קיר אטום ללא חלונות בגבול מגרש שכן.
2. ניתן למקם מבני עזר כגון: חדר שגאים או ביתן לאצידות קרטונים ואשפה על גבול המגרש במסגרת תכנית בנין שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

24 2 טבלת פרוט אחזי בניה ושטח בניה מכסימלי בכל קומה

שטח מלאכה ותעשייה זעירה - משולב במסחר ובידור

קומה		עיקרי		שרות		סה"כ	
		במ"ר	ב-%	במ"ר	ב-%	במ"ר	ב-%
מרתף חניה ושירותים הנדסיים	-	-	100%	5,450	100%	5,450	100%
קומת קרקע	38%	2,071	22%	1,199	60%	3,270	60%
קומה ראשונה	57%	3,106	8%	436	65%	3,542	65%
סה"כ	95%	5,177	130%	7,085	225%	12,262	225%

ניתן לווסת באחזי הבניה בין הקומות באישור מהנדס הועדה המקומית.

25. הוראות פיתוח נופ

בתחום החניה הפרטית חובת נטיעת עצים בין מקומות החניה בגבול המגרש.

26. הטל השבחה

כחוק

27. חתימות

תאריך

חתימה

יוזם התכנית

28/3/2000

סכס פחד - חברת בעים
חברת דלק צומת מכר
טל. 04-9561661
ת.ד. 463-עכו 24104

בעל הקרקע

28/3/2000

אריה גורן אדריכל
רח' מירון 40 כרמיאל
טל. 04.9583005

עורך התכנית

28/3/2000

28. אישורי ועדות