

6

30/10/2001

כסין ארן
12
4.11.2001

2-4371

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי : הגליל המרכזי

תחום שיפוט מוניציפלי : כפר יסף

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/ 12228

שינוי לתכנית מתאר ג/ 4228 מאושרת

מטרה עיקרית : שינוי ייעוד ממגורים א' לשטח מגורים משולב במסחר.

מספר יחיד דיור 72

1.2 מקום התוכנית:

מחוז הצפון,

תחום שיפוט מוניציפלי כפר יסף, דרך מס' 2 ודרך מס' 21,

נ.צ. מרכזי	צפון/דרום : 165/450	מזרח/מערב : 262/450
מספר גוש	חלקי חלקה	
18764	31,30,29	

משרד הפנים מחוז הצפון
הוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס.ג/ 12228
הועדה המחוזית לתכנון ובינוי הרליטה
ביום 24.9.01 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. ג/ 12228
מורשמה בלקוט המרסומים מס. 50.40
מיום 20.12.01

1.3 שטח התוכנית:

3.298 דונם, מדוד ומחושב גרפית מתוך תוכנית מדידה בקנ"מ 1:250

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פהד סכס ת.ז. 2042121

ת.ד 635, כפר יסיף

פקס 04-9561658, טל. 04-9561661

יזם ומגיש התוכנית: פהד סכס ת.ז. 2042121

ת.ד 635, כפר יסיף

פקס 04-9561658, טל. 04-9561661

עורך התוכנית: אריה גורן, אדריכל, מס' רשיון 21440

רח' מירון 40, כרמיאל 21931

פקס 04-9583006, טל. 04-9583005

1.5 יחס לתוכניות אחרות

התוכנית תואמת תוכניות מתאר ארציות.

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית מאושרת ג/ 4228

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת

החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

ג. נספח א' תכנית בינוי בקני"מ 1:250 - מסמך מנחה.

התשריט והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10/3/97	הכנת התוכנית
15/2/98	עדכון התוכנית
21/9/2000	עדכון 2
3/6/2001	עדכון 3
30/10/01	עדכון 4

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

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול כהה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
גבול חלקה	קו ירוק
אזור מגורים משולב במסחר	שטח בצבע צהוב עם פסים באפור
אזור מגורים א'	שטח בצבע כתום
דרך גישה	חום / ירוק
דרך מוצעת	שטח אדום
דרך מאושרת	שטח בצבע חום
מבנה קיים	מצולע מנוקד
מס' הדרך	משולש עליון בעיגול הדרך
קו בניין	משולשים צידיים בעיגול הדרך / קו אדום מרוסק
רוחב הדרך	משולש תחתון בעיגול הדרך

טבלת שטחים:

ייעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
מגורים א	3.011	91.30%		
דרך גישה	0.287	8.70%		
מגורים משולב במסחר			2.909	88.20
דרך מוצעת			0.389	11.80
	סה"כ: 3.298 דונם	100%	סה"כ: 3.298 דונם	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הקמת 2 מגדלי מגורים עם שטח מסחרי בקומת הקרקע.

72 יח' דיור

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי ייעוד ממגורים א' לשטח מגורים משולב במסחר

2.2.2 שינוי דרך גישה לדרך מוצעת והרחבתה ל- 8 מטר.

2.2.3 הגדלת אחוזי בניה.

2.2.4 שינוי בקו בניה.

2.2.5 הגדלת מספר הקומות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מס' יח' דיור
מגורים א' משולב במסחר	2,909 מ"ר	72
דרך מוצעת	389 מ"ר	

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.

מגורים משולב במסחר -

מגורים - יישמשו ליח' דיור ולהקמת מועדון וחדר כושר בקומת הקרקע.

מסחר - יישמש לחנויות ומשרדים.

דרך - תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתית, מדרכות, גינון

וחניה.

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות

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

מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קניין				גודל מגרש מיינמלי (מ"ר)	שם האזור (שמורים עיקריים)
מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי	סה"כ	לכסוי המקרקע (תכנית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחם למפליס הכניסה	מעל מפליס הכניסה	אחורי	קדמי	צדדי מורה	צדדי מערב			
72	33 מטר (**) 10 קוננות	324% 9,425 מ"ר	35%	17% 494 מ"ר	307% 8,931 מ"ר		324% 9,425 מ"ר	1-5 מ'	0	10 מ'	3 מ' (*)	2909 מ"ר		מגורים משולב במסחר
		314% 9,134 מ"ר	35%	17% 494 מ"ר	297% 8,640 מ"ר		314% 9,134 מ"ר							פרוט שטחי בניה בנפרד למגורים
		10% 291 מ"ר	35%	-	10% 291 מ"ר		10% 291 מ"ר							פרוט שטחי בניה בנפרד למסחר

הערות: (*) מרפסות קונסוליות יותר בקו בנין 0
(**) הגבלת הגובה אינה מתחייבת למתקנים של קולטי שמש

$$A+B+C+D=E$$

**טבלת פרוט אחוזי בניה
ושטח בניה מכסימלי בכל קומה**

קומה	סוג הפעילות	עיקרי		שרות		סה"כ	
		ב - %	מ"ר	ב - %	מ"ר	ב - %	מ"ר
קומת קרקע	מסחר/ שטחי שרות למגורים	10%	291	17%	494	27%	785
קומה טיפוסית	מגורים	9 • 33% =	960 • 9	-	-	297%	8,640
		307%	8,931	17%	494	324%	9,425
סה"כ							

הערה : מהנדס הועדה המקומית רשאי לאשר וויסות באחוזי הבניה בין הקומות

בתנאי שלא ישתנה אחוז הבניה הכללי.

3. הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

דרכים

1. תואי הדרכים ורוחבם יהיה כמסומן בתשריט.
2. הדרכים תרשמה בבעלות הרשות המקומית, בהתאם לחוק.

היתרי בניה רישום וחלוקה

1. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ע"פ הוראות תכנית זו.
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'.

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. אישור 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'
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.

6. טלפונים

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

ג. הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק

ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. 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.

3. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4. 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.

5. הוראות הג"א:

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

6. כיבוי אש:

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

חישוב חלוקת מקומות חניה לפי תקן חניה

השימוש	מס' יח' דירה / שטח במ"ר	שימוש למקום חניה אחד	מקומות חניה דרושים	מקומות חניה למשאיות
מגורים דירות עד 120 מ"ר	64	דירה	64	
מגורים דירות מעל 120 מ"ר	4	3/4 דירה	6	
חנויות	291 מ"ר	30 מ"ר	10	1

חישוב חפיפה

מקומות חניה דרושים

השימוש	לפני הצהריים	אחרי הצהריים	ערב
מגורים	28 40%	56 60%	70 100%
חנויות	8 80%	10 100%	1 10%
סה"כ רכב פרטי	36	66	71

סה"כ מקומות חניה דרושים 71 רכב פרטי + רכב תפעולי
סה"כ מקומות חניה מתוכננים 71 רכב פרטי + רכב תפעולי

סוס פהד חברה בע"מ
תחנת דלק צומת מכר
טל: 04-9561661
ת.ד. 463-עכו 24104

פרק 4 - חתימות

יזם ומגיש התוכנית:

אריה גורן אדריכל
רח' מירון 40 כרמיאל
טל: 04-9583005

עורך התוכנית:

בעל הקרקע:

