

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

תכנית מתאר מס': ג/4228

כפר יסיף

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' ג/4228
הועדה המקומית לתכנון לבניה החל
ביום 24.10.74 לאחר שת התכנן

סמוכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/4228
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1326
מיום 10.8.75 בתאריך 10.8.75

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי

תכנית מס' ג/4228
הועדה המחוזית בשיבתה מס' 93-74
מיום 8.9.73 החליטה
על מתן חוק לתכנית הנקובה לעיל.

יו"ר הוועדה
מנהל הוועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי

תכנית מס' ג/4228
הועדה המקומית בשיבתה מס' 1379
מיום 27.12.79 החליטה להמליץ
על מתן חוק לתכנית הנקובה לעיל.

יו"ר הוועדה
מנהל הוועדה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "הגליל המרכזי"

תכנית מס': ג/4228

המקום: כפר יסיף.

גושים בשלמות: 18763, 18764, 18765, 18766, 18769, שטח בנוי כפר יסיף.

חלק מגושים: 18762, 18767, 18768, 18770, 18771, 18772.

שטח התכנית: 1952 דונם.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

היוזם: (1) הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי.
(2) המועצה המקומית כפר יסיף.

עורך התכנית: ד"ר בועז ברקאי ארכיטקט רח' איינשטיין 78 חיפה.

1.2 מטרת התכנית

- (1) לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום הישוב.
- (2) לקבוע את אחוזי הבניה ומספר הקומות בהתאם לתכנית מספר ג/7515.

2. כללי

2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/4228 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".

2.2 התשריט

תכנית זו משנה את כל התכניות המפורטות הקודמות המאושרות בשטח וכל סתירה בין התכניות האמורות לבין תכנית זו הוראותיה הן שתקבענה. הכל מיום אישורה כדין.

| פירוש הסימון | סימון בתשריט |
|---------------------------------|------------------------------|
| 1) גבול התכנית | קו כחול רצוף |
| 2) גבול תכנית מאושרת | קו כחול מקוטע |
| 3) איזור מגורים א' | כתום |
| 4) איזור מגורים ב' | כחול |
| 5) איזור לתכנון מחדש | קו מרוסק אדום |
| 6) שטח ספורט | ירוק מותחם בחום |
| 7) שטח לבנין ציבורי | חום מותחם חום כהה |
| 8) שטח ציבורי פתוח | ירוק |
| 9) שטח לבית קברות קיים | צהוב מקווקו ירוק אלכסוני |
| 10) שטח מגורים ומסחר בחזית | פס סגול לאורך הכביש |
| 11) מרכז עסקים ראשי | פסים בצבע אפור וכחול |
| 12) שטח מסחרי | אפור |
| 13) שטח חקלאי | פסים ירוקים |
| 14) שטח תחנת דלק | אפור מותחם באדום |
| 15) שטח לגידול חזירים לביטול | פסים ירוקים עם קוים שחורים |
| 16) אתר לשימור | מאותר בשחור |
| 17) דרך רשומה או מאושרת | חום |
| 18) דרך גישה | פס בצבע אדום וירוק |
| 19) דרך מוצעת / <i>מחמת ציף</i> | אדום |
| 20) דרך להולכי רגל | ירוק עם קווקו באדום |
| 21) דרך לביטול | קווים אלכסוניים באדום |
| 22) מספר הדרך | ספרה ברבע העליון של העיגול |
| 23) קו בנין מינימלי (קידמי) | ספרות ברבעים הצדדיים של עגול |
| 24) רוחב הדרך | ספרה ברבע התחתון של העיגול |
| 25) קו מתח גבוה | קו נקודה באדום |

הוראות כלליות

- 4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 א - מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באיזור מגורים. במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף.
ב - על אף האמור בסעיף 4.2(א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.
- 4.3 חנויות, בתי מלאכה
תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר גם באיזור מגורים (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה).
- 4.4 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית ויהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו.
- 4.5 מגרשים הנמצאים בתחומי איזורים שונים
מגרשים הנמצאים בתחומי איזורי מגורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האיזור שסייגיו מועטים ביותר, פרט למרווח חזית הבנין כפי שנקבע בתשריט.
- 4.6 השטחים הציבוריים לסוגיהם
שטחי השטחים הציבוריים לסוגיהם ¹⁹⁶⁵ על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 4.7 שטחי חניה ומיקום חניה
א - לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה תשמ"ג 1983.
ב - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.
ג - גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
ד - במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.
- 4.8 בנינים קיימים
הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו. כמו כן, תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש.

5.1 איזורי מגורים א'

- א - בתי מגורים.
- ב - מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה - מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו - חנויות מזון וקיוסקים.
- ז - מספרות ומכוני יופי.

5.2 איזורי מגורים ב'

כמו איזור מגורים א' ובהתאם לטבלה.

5.3 איזור מבני ציבור

- השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון:
- א - מקומות לפולחן דתי, כגון: כנסייה, מסגד.
 - ב - מוסדות חינוך ותרבות.
 - ג - מגרשי משחקים.
 - ד - קולנוע.
 - ה - מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
 - ו - משרדים.

5.4 שטח ציבורי פתוח

- א - ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
- ב - מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
- ג - מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.

5.5 שטח מגורים ומסחר בחזית

ישמש בקומת קרקע למסחר קמעונאי. מעל קומת המסחר תותר הקמת 3 קומות למגורים.

5.6 בית קברות

חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי, ויחולו עליהם הוראות ת.מ.א. 19.

5.7 שטח תחנת דלק

בהתאם להוראות תכנית מפורטת מס' ג/3300.

5.8 מרכז עסקים ראשי

ישמש כאיזור מסחר קמעונאי בהתאם להוראות תכנית מס' ג/4683.

- תותר בניה למסחר לפי הפרוט הבא:
- א. חנויות ובתי עסק.
 - ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.
 - ג. משרדים עסקיים של בעלי מקצועות חופשיים.
 - ד. מלאכה צרכנית כגון: חייטות, מרפדיות, צביעות שלטים, תיקוני מכשירי חשמל, לפי אישור הועדה המקומית.
 - ה. מלאכה וחרשת קלה באם לדעת הועדה המקומית גורמת מטרד לאזור, כגון: נגרות ללא מיכון, מסגרות ללא מיכון, מכבסות, מתפרות.

אתר לשימור

5.10

יפותח כאתר לאומי כולל שירותים נלווים בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. על מבקשי היתרי בניה בתחום התכנית לבדוק האם השטח בו מבקשים היתר בניה כלול בשטח המוכרז כאזור עתיקות. כמו כן, תחול על מבקשי היתרי הבניה, או הריסה, או עבודה כלשהי הטעונה היתר לפי חוק התכנון והבניה חובת תאום עם רשות העתיקות.

מזבלה - אתר לסילוק אשפה

5.11

תאוטר במסגרת תכנון איזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

שטח ספורט

5.12

ישמש להקמת מגרשי משחקים. תותר בניית בתי שימוש ומתקנים הכרוכים במגרשי הספורט ואולם ספורט.

6. דרכים ונטיעות

- 6.1 שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
- 6.2 לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן, לא לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- 6.3 דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.
- 6.4 בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.
- 6.5 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- 6.6 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.

6.7 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הרשות המוסמכת משרד האנרגיה.

6.8 אין להקים בתוואי הדרכים וליזם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

6.9 נטיעת עצים ושמירתם

א - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.

ב - לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

ג - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור יעל כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

7.1 ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.

7.2 ביוב

א - לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.

ב - כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באיזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.

7.3 אספקת מים

א - אספקת מים בתאום עם הרשות המקומית.
ב - שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

7.4 חשמל

איסור הבניה בקרבת קווי חשמל.

א - לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן 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:

המבנה:

| | |
|-----------------------|----------|
| ברשת מתח נמוך | 2 מטרים |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מטרים |
| בקו מתח עליון 110 ק"ו | 8 מטרים |
| בקו מתח עליון 150 ק"ו | 10 מטרים |

ב - אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק
הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין להפור מעל ובקרבת
כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת
החשמל.

8. מקלטים

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי
הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.

9. חלוקת משנה

הועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר
שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י
בעלי הקרקע. מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.

10. הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי
האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

11. שטח לעתיקות

"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח.
לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא
יותר לו לעשוות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות
ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כריה,
שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ח
סעיף 29א'.

12. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף
188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש המועצה המקומית.

13. היתל השכחה

יגבה כחוק.

טבלת זכויות והמגבלות בגייה לפי הקנות החכיון והגנייה
(חישוב שטחים ואחוזי בגייה מתכנייות ובהיתרים השוניים 1992)

| מס' יחיד במגזר טח"כ | מס' יחיד צפופות נטו למגזר | מקטמלי | | | | | | | אחוזי בגייה/שטח בגייה | | | | קני בגייה | | גודל זמגזש מינימלי במ"ר | שם האזור (שימושים) עיקריים |
|---------------------------------|---------------------------------|------------------|-------------------------|------------------------|--------------|----------------|--------------------|-------------------|-----------------------|------------|-----------------------|-----------------------|---|---|-------------------------------|----------------------------------|
| | | מקטמלי במטר"ם | גובה בנין מספר קומות | סה"כ לכיסוי קרקע | שטחי שרות | שימוש עיקרי | מחמת מפלס כניסה | מעל מפלס כניסה | קדמי | אחורי | אדדי | מ' 2 לא 0 פתחים | מ' 2 לא 0 פתחים | מ"ר 250- (תלקה) רשומה) | | |
| ****8 | ****4 | 15 | 4 | 144% | 36% | 6% | 30% | 36% | *108% | לפי השר | 3 | 3 | 1R 400 כפי שקיים אך לא מחמת מ-250 מ"ר (תלקה) רשומה) | מגזרים א | | |
| 6 | 3 | 12 | 3 | 150% | 50% | 7% | 43% | **50% | **100% | לפי השר | מ' 2 לא 0 פתחים | מ' 2 לא 0 פתחים | כפי שקיים אך לא מחמת מ-250 מ"ר | מגזרים ב | | |
| --- | --- | 15 | 3 | 210% | 70% | 20% | 50% | *70% | *140% | לפי השר | 3 | 3 | כפי שמוגזש במשרש | שטח לגנין ציבורי (למעט ביה"ם) | | |
| --- | --- | 18 | 4 | 200% | 50% | 15% | 35% | *50% | *150% | לפי השר | 3 | 3 | כפי שמוגזש במשרש | שטח לגנין ציבורי (ביה"ם) | | |
| --- | --- | 8 | 2 | 100% | 50% | 10% | 40% | 50% | 50% | לפי השר | 3 | 3 | 500 מ"ר | מרכז עסקים ראשי | | |
| T | | | | | | | | | | | | | | | | |
| בהתאם להודעות תכנית מספר ג/3300 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| בהתאם להודעות תכנית מספר ג/4683 | | | | | | | | | | | | | | | | |

קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות.
קומות מחמת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 3 קומות.
קומות בלבד ששטחן הכולל לא יעלה על המוגזש.
קומות בשימוש הקרקע. בשימושים תלולים יתוכננו שתי
מחמת בשימוש הקרקע. בשימושים תלולים יתוכננו שתי
במגזרים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יחיד
* מותרת בשימוש הקרקע. בשימושים תלולים יתוכננו שתי
** מחמת בשימוש הקרקע. בשימושים תלולים יתוכננו שתי
*** במגזרים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 יחיד

באזורי מגזרים א' ב' יהיה מותר להקים מבנה עוד ששטחן לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר.