



מחוז צפון

נפת עכו

מרחב תכנון מקומי "גליל מרכזי"
תחום שיפוט מוניציפלי כפר יאסיף

תכנית מפורטת ג' 13832 המהרה שינוי
לתכנית מתאר כפר יסיף מס' ג' 4228

הודעה על אישור תכנית מס' 13832
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5463
מיום 28.11.05

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13832
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 25.7.05 לאשר את התכנית
חש"ל גדי
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תאריך: יוני 20-10-2004

פרק 1

1.1 שם התוכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת ג'13832 שינוי ייעוד משטח בניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח דרך ושטח הולכי רגל לשטח מגורים "ב", שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשטח מבנה ציבור, משטח מגורים "ב" לשטח ציבורי פתוח, לשטח הולכי רגל ולשטח דרך. תכנית זן תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית המסומן תשריט בקו כחול כהה.

1.2 מקום התוכנית:

המתחם ממוקם בכפר יאסיף מצד מערבי
נ.צ. מרכזי מזרח: 262\350 צפון: 165\050

מספר גוש	חלקי חלקה
18763	29,40,41,44
	46,53,49,48

1.3 שטח התכנית:

4157 מ"ר (מחושב גרפית).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: חליל מחולי כפר יסיף מיקוד 24908 נייד' 669953-052
גרים רגא כפר יסיף מיקוד 24908 טל' 9961166-04
גירים חסיב כפר יסיף מיקוד 24908 טל' 9965407-04
יוזם התכנית: מועצה מקומית כפר יסיף טל' 049962529 מיקוד 24908
עורך התכנית: מהנדס אמיל ג'יריס רשיון מס' 22734 כפר-יאסיף מיקוד 24908
ת.ד: 102 טל' 049961745 פקס 049561285

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שנוי לתוכנית מתאר כפר יסיף מאושרת מס' ג'4228, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות של תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

תקנון בן 11 עמודים- מסמך מחייב.
תשריט בקנ"מ 1:1000- מסמך מחייב.
נספח חניה קנ"מ 1:250 מחייב בנושא מס', חניות וסידורי חניה, מחייב בנושא הסדרי תנועה ומנחה בנושא הבינוי המוצע

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10/06/2002	הכנה
20/10/2004	עדכון 1
	עדכון 2

1.8 הגדרות ומנחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

ביאור הסימן
 גבול התכנית
 דרך מצעת
 דרך מאושרת
 שטח ציבורי פתוח
 אזור מבנה צבור
 אזור מגורים"ב,
 אזור מבנה צבור
 דרך הולכי רגל
 גבול גוש
 שטח מגורים "א"
 מס' דרך
 מרווח קדמי
 רוחב הדרך
 גבול חלקה

סימון
 קו כחול
 שטח צבוע אדום
 שטח צבוע חום
 שטח צבוע ירוק
 שטח צבוע חום מותחם חום כהה
 שטח צבוע תכלת
 שטח צבוע תכלת עם פסים אדומים מלוכסנים
 שטח צבוע ירוק אדום לסרוגין
 קו שחור עבה ומשונן
 צבע כתום
 מס' ברביע העליון של עגול בדרך
 מס' ברביע הצדדי של עגול בדרך
 מס' ברביע התחתון של עגול בדרך
 קו ירוק

1.10 טבלת שטחים:

חט	סיווג האזור	סימון בתשריט	שטח במ"ר		שטח באחוזים	
			קיים	מוצב	קיים	מוצב
1	שטח למגורים	תכלת	763	937	19%	22%
2	שטח דרך מצע	אדום	---	82	---	2%
3	שטח למבנה צבור	חום מותחם חום כהה	746	1479	18%	36%
4	דרך מאושרת	חום	535	431	13%	10%
5	דרך הולכי רגל	שטח צבוע אדום ירוק לסיודגין	431	776	10%	19%
6	שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק	1682	365	40%	9%
7	דרך לבטול	תכלת עם פסים אדום באלכסון	---	87	---	2%
	סה"כ		4157	4157	100%	100%

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 עיקרי הוראות התוכנית:**

- שינוי ייעוד משטח בניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח דרך ושטח הולכי רגל לשטח מגורים "ב"
- שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשטח מבנה ציבור
- שינוי ייעוד משטח מגורים "ב" לשטח ציבורי פתוח, לשטח הולכי רגל ולשטח דרך

2.2 נתונים כמותיים עיקריים

מספר יח"	סה"כ שטח עיקרי מוצע	ייצוד קרקע
8	1200 מ"ר	מגורים
	1200 מ"ר	מבנה ציבור

פרק 3-הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות מותרות

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושיים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין

אזור מגורים "ב"

- א. בתי מגורים
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים
- ג. חניות פרטיות

דרך מוצעת:

ישמשו לתנועה כלי רכב, הולכי רגל ומתקנים עפ"י הגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.

אזור מבנה צבור

השטח מיועד להקמת מבנה צבור, כגון: קומת מרתף פתוחה אשר תשמש חניה לרכב, קומת קרקע מעל קומת מרתף גן ילדים ואו מרפאת חוץ, קומה "א" וקומה "ב" משרדים ללא שירותי אשנב.

שטח ציבורי פתוח:

ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות, מתקני משחקים לילדים, ובתי שמוש ציבוריים

3.2 סבלת אחזרים והראות בניה

לא ינתן היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות

שם האזור	גודל כולל מרצף מ"ר	קווי בניה **			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								גובה בניה		מספר יח"ד למגורים
		צדדי	אחורי	קדמי	הכניסה	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מ"ר	מ"ר	
אזור מגורים "ב"	400	3	3	לפי תשרי	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	12	3	3
שטח לבנין ציבורי	700	3	3	לפי תשרי	110%	110%	110%	110%	110%	110%	110%	110%	15	3	3

* הגובה יימדד מפני קרקע טבעית

** הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס

הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר

*** במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן לאשר 2 יח"ד בקומה מלבד ששטח הכולל לא יעלה על המותר

3.3 הוראות נוספות

א. תשתיות

1. מים

אספקת מים תהיה מרשת מפעל המים המקומית. החבור 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

3. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת וברבת 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 על 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'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25 מ'

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנניים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת
 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.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו
 תיאום וקביעת הנחיות מול חברת החשמל.

5. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה
 בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן
 בהירת הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולות
 הבניה ופינוי עודפי העפר 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

2. הפקעה ורישום:

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

3. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של תוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום זאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה

4. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א- על מבנה קיים שאינו חדר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית התועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של המבנה הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו

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

5. מבנים להריסה

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

7. היטל השבחה

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

8. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ותתוכנן עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה התשמ"ג-1983), עפ"י התקנות שתהיה/תקיפות בעת הצאת ההיתר. החניה באזור מגורים "ב" תהיה בקומות עמודים

9. הוצאות הג"א:

פתרון למקלט יהיה בהתאם לתקנון הג"א שיהיו תקפות בעת הוצאת היתר הבניה

10. ציבור אש

קבלתי התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה

11. סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס התעדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה

פרק 4- מימוש התכנית

4.1. תקופת התכנית

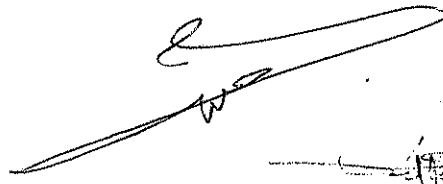
לא התחיל תהליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת

פרק 5- חתימות

תאריך:

חתימה

1/10/04



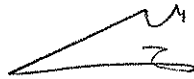
1/10/04
בעל המקדש:

מועצה מקומית כפר יסוף
יוסף אליאס-מחנך המועצה
מס' רשיון 22999

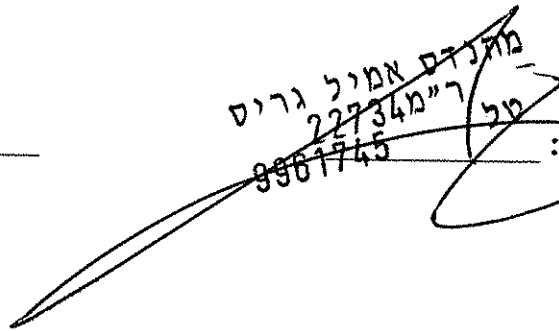
2/10/04



2/10/04
יו"ם התכנית:



2/10/04

מחנך אמיל גריס
22734מ"ר
9981745


עורך התכנית:

מאי 2004

מועצה מקומית כפר יסוף
יוסף אליאס-מחנך המועצה
מס' רשיון 22999

6/10/04