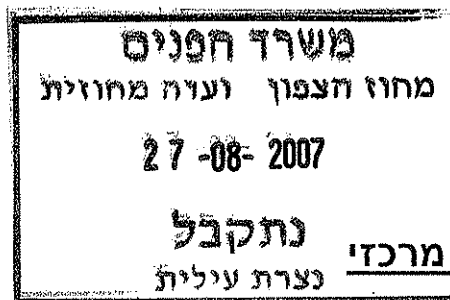




מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מרכזי
תחום שיפוט מוניציפלי: כפר יסיף

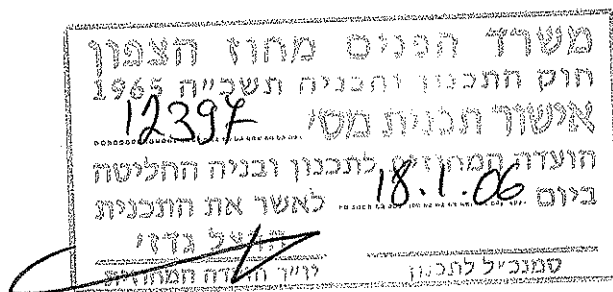
תכנית מספר ג/12397

שינוי ייעוד בחלק משטח תחנת תדלוק לשטח למסחר

שנוי לתכנית מפורטת מספר ג/3300

לתכנית מתאר כפר יסיף מספר ג/4228

ושינוי לתכנית מפורטת מספר ג/7342



1. שם התכנית:
תכנית מספר ג/12397.
שינוי ייעוד בחלק משטח תחנת תדלוק לשטח למסחר.
שינוי לתכנית מפורטת מספר ג/3300.
שינוי לתכנית מתאר כפר יסיף מספר ג/4228.
ושינוי לתכנית מפורטת מספר ג/7342.
2. מיקום התכנית: כפר יסיף
גוש 18772 חלק מחלקה 22.
3. שטח התכנית: 4.014 דונם (מדוד גרפית).
4. בעלי עניין:
בעל הקרקע: דלק - חברת הדלק הישראלית בע"מ
ת.ד. 8464, אזור נתניה דרום
טל. 8638555- פקס. 8638621-09
יוזם ומגיש: דלק - חברת הדלק הישראלית בע"מ
ת.ד. 8464, אזור נתניה דרום
טל. 8638555- פקס. 8638621-09
ניהול תכנון: אירית גיל, תכנון ערים בע"מ
רח' השומרים 2, טבעון
טל. 9837751-04 פקס. 9533841-04
עורך: א. אלדר אדריכלים בע"מ
ת.ד. 7013, חיפה 31070 רשיון מס' 7959
טל. 8311191-04 פקס. 8311198-04
5. יחס לתכניות אחרות:
התכנית מהווה שינוי לתכנית:
מפורטת מס' ג/3300 המאושרת, בתוקף מ- 13/05/1993, י.פ. 4109
לתכנית מתאר כפר יסיף מס' ג/4228 המאושרת, בתוקף מ- 10/08/1995, י.פ. 4326
ולתכנית מפורטת מס' ג/7342 המאושרת, בתוקף מ- 23/11/2000, י.פ. 4935
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על
השטח, תכנית זו עדיפה.
6. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית:
א. תקנון בן 9 עמודים- (להלן "הוראות התכנית") - מסמך מחייב.
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט") - מסמך מחייב.
ג. נספח א': נספח בינוי ערוך בקנ"מ 1:500 - מסמך מנחה.
ד. נספח ב': נספח תנועה - מסמך מחייב.

7. תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
הכנה	דצמבר 1999
עדכון 1	אוקטובר 2004
עדכון 2	נובמבר 2004
עדכון 3	דצמבר 2004
עדכון 4	פברואר 2005
עדכון 5- להפקדה	מאי 2005
עדכון 6 – למתן תוקף	יוני 2007

8. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

9. באור סימני התשריט:

גבול התכנית:	קו כחול עבה
גבול תכנית בנין עיר מאושרת:	קו מקוטע כחול בהיר עבה
גבול גוש:	קו שחור עם משולשים שחורים
גבול חלקה רשומה:	קו ירוק דק
מספר חלקה רשומה:	מספר שחור בתוך עיגול ירוק
קו בנין:	קו אדום מקווקו
מבנה להריסה:	קו צהוב עבה
דרך קיימת / מאושרת:	שטח צבוע חום בהיר
שטח פרטי פתוח:	שטח ירוק מותחם בירוק כהה
מגרש מסחרי:	שטח אפור מותחם בקו אפור כהה
מגרש לתחנת תדלוק שרותי רכב ומסעדה: (במצב קיים)	שטח אפור מותחם בקו אדום כהה.
שטח תעשייה ומלאכה זעירה (במצב קיים)	שטח צבוע סגול
מגורים א' + מלאכה (במצב קיים)	שטח צבוע פסים אלכסוניים סגול וחום לסירוגין
מגורים א' + מסחר בחזית (במצב קיים)	שטח צבוע פסים אלכסוניים סגול וכתום לסירוגין
שטח הקפאה (במצב קיים)	פסים שחורים באלכסון על רקע התשריט
פרטי הדרך	עיגול על גבי הדרך
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של עיגול
קו בנין מינימלי	ספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע תחתון של עיגול

10. טבלת שטחים:

טבלת שטחים – מצב מוצע			טבלת שטחים – מצב קיים		
% מסה"כ שטח התכנית	השטח בדונמים	ייעוד	% מסה"כ שטח התכנית	השטח בדונמים	ייעוד
68.4%	2.743	מסחר	73%	2.928	תחנת תדלוק שירותי רכב ומסעדה
4.6%	0.185	שפ"פ			
27%	1.086	דרך מאושרת	27%	1.086	דרך מאושרת
100%	4.014	סה"כ	100%	4.014	סה"כ

11. מטרות ויעדי התכנית:

- א. שינוי ייעוד חלק מהשטח המיועד למגרש לתחנת תדלוק ושירותים לשטח מסחר ולשטח פרטי פתוח.
 ב. קביעת הוראות בנייה.

12. עיקרי הוראות התכנית:

- א. חלוקת מגרש תחנת התדלוק שירותי רכב ומסעדה ל- 2 מגרשים:
 1. מגרש לתחנת תדלוק שירותי רכב ומסעדה.
 2. מגרש מסחרי.
 ב. הקצאת שטח פרטי פתוח.
 ג. קביעת הוראות בניה.

13. רשימת תכליות:

- א. כללי:
 לא ינתן היתר להקמת מבנה חדש ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
 שימוש שהיה מותר ערב תחולתה של התכנית המוצעת, לא יהפוך לשימוש אסור מחמת תחולתה של התכנית המוצעת. הוראות התכנית המוצעת תחשבנה, לכל עניין ודבר, כמתירות בנית כל מבנה שנבנה כדין ואשר היה בנוי ערב תחילתה של התכנית המוצעת, לרבות לצורך בנייתו מחדש, שיפוצו, או שיקומו במקרה שיהיה צורך להרחיבו ו/או אם יפגע באופן חלקי או מלא.

ב. רשימת התכליות במגרש מסחרי

מסחר, מסעדות, משרדים, תעשייה לא מזהמת ושירותים נלווים, אחסנה וכו'.

ג. רשימת התכליות בשטח פרטי פתוח (ש.פ.פ.)

בשטח זה לא תותר בניה למעט גיבון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

14. טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה למבנה חדש אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשל"ב 1992):

מס' קומות	גובה בניה מקסימלי במטרים	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין ****				גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B **	מעל מפלס הכניסה A *	קדמי (מערבי)	אחורי (מזרחי)	צדדי (צפוני)	צדדי (דרומי)		
עד 4	16 מטר לא כולל מתקנים טכניים על הגג	6033 מ"ר	50%	760 מ"ר	2530 מ"ר	2743 מ"ר	3290 מ"ר	7	0	0	3	2000	מסחר
				מעל מ' הכניסה, 2743 מ"ר מתחת למ' הכניסה				קו בנין למרתפי חניה יתיה בגבול המגרש 0	קו בנין למרתפי חניה יתיה בגבול המגרש 0	קו בנין למרתפי חניה יתיה בגבול המגרש 0	קו בנין למרתפי חניה יתיה בגבול המגרש 0		

הערות:

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

** שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת:

עד 50% משטח קומת מרתף עליונה יכול לשמש לצורכי אחסנה, חדרי מכונות, חדרי טרנספורמציה וכיו"ב.

*** גובה הבניינים, יימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת.

15. תשתיות:

- א. מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה למבנה חדש, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.
- ג. ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה למבנה חדש, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל
(1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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, או לפי הקיים והמאושר בשטח.
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 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.
- ה. אשפה
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה למבנה חדש, 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.

16. חלוקה:

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, על פי סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
- ג. תשריט החלוקה שיוגש יכלול גם את שטח תחנת הדלק ובו תהיה חלוקה לשני מגרשים: מגרש לתחנת הדלק ומגרש לשטח המסחרי.

17. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

18. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.

19. מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- 1. 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 הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.

20. מבנים להריסה

- לא ייהרסו המבנים שניבנו ע"פ היתר כדין בשטח המגרש לצורך הרחבתה של דרך מספר 5. (13 בתכנית ג/7342)
- עם קבלת היתר בניה להקמת מבנה חדש, ייהרסו המבנים המיועדים להריסה בשטח המגרש. לא ינתן טופס 4 למבנים חדשים ללא הריסת המבנים.

21. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

22. חניה

- החניה תהיה בתחום המגרש המסחרי בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, למעט 12 חניות למגרש המסחרי, אשר תבוצענה בתחום המגרש לתחנת תדלוק. תישמר זכות מעבר לצמיתות בין המגרש המסחרי למגרש תחנת התדלוק תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- הכניסות והיציאות לשני המגרשים יהיו משותפים.
- הכניסות והיציאות יתואמו ויאושרו על ידי מ.ע.צ.

23. הוראות הג"א
לא יוצא היתר בניה למבנה חדש בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
24. כיבוי אש
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
25. תנאי להיתר בניה
לא יינתן היתר בניה לניצול זכויות לצורכי מסחר בכל שלב אלא אם הוצע בהיתר הבניה פתרון חניה כד"ן, להיקף הבניה המוצע במגרש לאותו שלב, ולבניה שבוצעה במגרש קודם לכן. זאת ללא שינוי מיקומן של הכניסות והיציאות, כפי שאושרו בנספח התחבורה של התכנית.
26. סידורים לנכים
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.
27. בסמכותה של הועדה המקומית לאשר שינויים בנספח הבינוי ובתנאי שלא יהוו סטיה מהוראות הבניה בתכנית זו.
28. שלבי ביצוע
ניתן יהיה לבנות את הבינוי המוצע בשלבים, על פי החלטת היזם.
29. לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

30. חתימות:

בעל הקרקע:

דלק - חב' הדלק הישראלית בע"מ.

ת.ד. 8464 אזת"ע נתניה דרום, טל. 09-8638555, פקס. 09-8638621

יזם ומגיש התכנית:

דלק - חברת הדלק הישראלית בע"מ,

ת.ד. 8464 אזת"ע נתניה דרום, טל. 09-8638555, פקס. 09-8638621

מנהל התכנון:

אירית גיל
ערים בע"מ
תכנון - 513351270

אירית גיל, תכנון ערים בע"מ. רח' השומרים 2. טבעון. טל. 04-9837751

עורך התכנית:

א. אלדר - אדריכלים בע"מ
חיפה, ת.ד. 7013, טל. 04-8311191
ותיאת ד. 6132, טל. 03-6488793

א. אלדר אדריכלים בע"מ, רח' היובל 1, חיפה. טל: 04-8311191

31. חותמות :

ועדה מקומית לתכנון ובנייה, גליל מרכזי:

וועדה מחוזית לתכנון ובניה, מחוז צפון: