

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-0372862

שינוי יעוד ממגורים ב למגורים ג- כפר יאסיף

מועדה הכתובה
28-11-2016

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

252-0372862

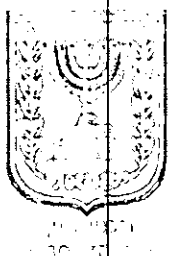
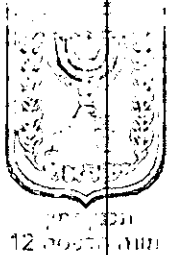
מינהל התכנון - מועדון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 252-0372862
מועדה הכתובה לתכנון ולבניה הודעת
ביום 19.11.16 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה בענין אישור טר
☐ התכנית נקבעה בענין אישור טר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

252-0372

הודעה על אישור תכנית מס' 862-252-0372
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ג'.
התכנית נותנת מענה לביקוש העולה למגורים בשל מצוקת הדיור, בניה לגובה וניצול קרקע בצורה יעילה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי יעוד ממגורים ב למגורים ג- כפר יאסיף

מספר התכנית 252-0372862

1.2 שטח התכנית 0.797 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



מועד הפקדה: 12



מועד הפקדה: 12

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

קואורדינטה X 215027

קואורדינטה Y 762047

1.5.2 תיאור מקום מערב כפר יאסיף

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר יאסיף - חלק מתחום הרשות : כפר יאסיף

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דאר אלג'רבייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18765	מוסדר	חלק	3	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 4228	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4228 ממשיכות לחול.	4326	4429	10/08/1995
גר/ מק/ 4228 /96 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גר/ מק/ 4228 /96 /4 ממשיכות לחול.	5081		04/06/2002

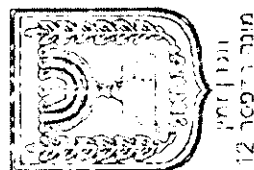


תכנית מס' 252-0372862

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				שאדי איוב			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		שאדי איוב		תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	15/05/2016	שאדי איוב	16/05/2016		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוברט פרח				כפר יאס'ר (1)			04-9961221	04-9963174	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 30.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ג'ובראן שחאדה			כפר יאס'ר (1)			04-9963174	04-9963174	

(1) כתובת: ת.ד. 1200.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

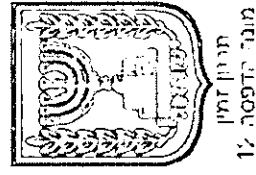
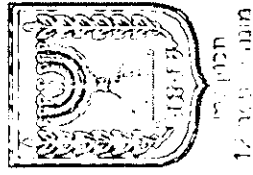
סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רוברט פרח			כפר יאס'ר (1)			04-9961221	04-9963174	

(1) כתובת: ת.ד. 30.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	שאד'ג' איוב			איוב שאד'ג' מאזן - מהנדס ומורד	שפרעם	אלמידאן		049862742		Ayoubsh@g mail.com
מורד מוסמך	מורד אלעפן חורי	1008			כפר יאס'ר (1)			04-9967274	04-9562030	

(1) כתובת: ת.ד. 403.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

תכנון זמני
2

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת מספר יח"ד וזכויות בנייה למגורים בגוש 18765 חלקה 3 בכפר יאסיף

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב למגורים ג'.

2. הגדלת מס' קומות

3. הגדלת מס' יח' דיור

4. קביעת הוראות וזכויות בנייה



תכנון זמני
חוק: תכנון זמני



תכנון זמני
חוק: תכנון זמני

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.797

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+4	10		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	838.5	+617.5	1,456		מצב מאושר חושב עפ"י ג/4228
43% * 3 קומות = 129% יחושב לפי שטח מגרש רשום 650 מ"ר						

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ג'	1
קו תקשורת עיליתת קרקעי	דרך מאושרת	100
קו תקשורת עיליתת קרקעי	מגורים ג'	1
קו תקשורת ת"ק	דרך מאושרת	100
קו תקשורת ת"ק	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	147	18.44
מגורים ב	650	81.56
סה"כ	797	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	156.17	19.40
מגורים ג'	648.88	80.60
סה"כ	805.05	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנית מס'
מס' ת.פ. 12



תכנית מס'
מס' ת.פ. 12



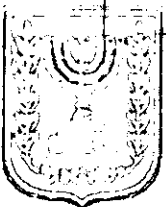
תכנית מס'
מס' ת.פ. 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים
	2. מחסן
	3. חניה.
	4. משרדים לבעלי מקצוע חופשי (עד 30 מ"ר ע"ח זכויות בנייה למגורים שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה למגורים)
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות : מים, ביוב, חשמל, ותקשורת.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	אסורה כל בנייה בתחום הדרך, למעט מתקני הדרך.



תכנון זמין
מונה הידסר 12



תכנון זמין
מונה הידסר 12



תכנון זמין
מונה הידסר 12

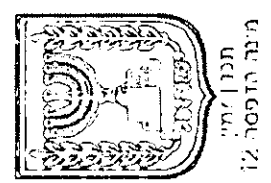
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)		מספר יחיד	מספרית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה (% מתח שטח)		גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מספר הקובעת	(2) 23	(1) 10			עיקרי	מעל הכניסה הקובעת				
3	2	2	2	7	(2) 23	(1) 10	50	280	56	224	650	1		מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על ההוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) סה"כ יחידות דיור במגרש.
- (2) 1. גובה המבנה אינו כולל גובה חדר מדרגות וגובה פיר מעלית.
- 2. גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה, הגובה הנמוך מבין השניים..



6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

- א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
- 3.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
- 2.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
- 5.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
- 2.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)
- 20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
- 35 מ' מציר קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
- 0.5 מ' - כבלי חשמל מתח נמוך
- 3.0 מ' - כבלי חשמל מתח גבוה
- כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
- 1.0 מ' - מארון רשת
- 3.0 מ' - שנאי על עמוד
- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
- להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
- על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח

6.1	חשמל
על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)	
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
6.1 מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 6.2 ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 6.3 ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של ביישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 6.4 תברואה סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה	
6.3	פסולת בניין
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפרה לאתר מוסדר.	
6.4	פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.5	שרותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. 2. תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בתחום המגרש בלבד ע"י התקן התקף בעת הוצאת היתר. 3. תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט חלוקה כנדרש בחוק.	
6.7	היטל השבחה
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבנה ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים ע"ש תרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין.



מזכ"ל המועצה
12.10.2016

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



מזכ"ל המועצה
12.10.2016



מזכ"ל המועצה
12.10.2016

8. חתימות



מנהל תכנון זמין
מחנה דיפטר 12

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	רוברט פרח שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	גיוראן שחאדה שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	רוברט פרח שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שאדי איוב שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:
איוב שאדי מאון - מהנדס ומודד			



מנהל תכנון זמין
מחנה דיפטר 12



מנהל תכנון זמין
מחנה דיפטר 12