

1.5.2004
מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל מרכזי – נפת עכו

תחום שיפוט מוניציפאלי – מועצה מקומית כפר יאסיף

תכנית מפורטת מס' ג/10606 כפר יאסיף

המהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/9078

בעל הקרקע: עוני תומא כפר יאסיף טל: 04-9965234

יוזם התוכנית: עוני תומא כפר יאסיף טל: 04-9965234

מגיש ועורך התוכנית: אינג' מובדא אטאללה מהנדס אזרחי

כפר יסיף טלפקס: 04-9966158 ת"ד 138 מיקוד 24908

10606/2
הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בלקוט הפרסומים מס. 5224
מיום 26.8.04

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה
10606/2
אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחליטה
ביום 5/5/04 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

מרחב תכנון גליל מרכזי-נפת עכו

תחום שיפוט מוניציפאלי- מועצה מקומית כפר יאסיף

תכנית מפורטת מס' ג/10606 כפר יאסיף

המהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/9078

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית.

1.1 שם התוכנית: הגדלת אחוזי בניה ומספרי קומות.

1.2 מקום התוכנית:

דרומית לכפר יאסיף	נ.צ.: $X=165,735.00$	$Y=262,280.00$
מספר גוש	חלקה	חלק מחלקה
שטח בנוי	אין	אין

1.3 שטח התוכנית: 0.342 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: **עוני תומא** כפר יאסיף טל: 9965234 - 04

יוזם התוכנית: **עוני תומא** כפר יאסיף טל: 9965234 - 04

מגיש ועורך התוכנית: **אינג' מובדא עטאללה** מהנדס אזרחי- מס' רשיון 22139
כפר יאסיף טל+פקס: 99661558 - 04 ת.ד.: 138 מיקוד: 24908

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית - תוכנית זו משנה תקנון תכנית מאושרת ג/9078
בשטח התוכנית בלבד.

1.6 מסמכי התכנית: א. תקנון בן 7 עמודים.
ב. תשריט בקני"מ 1:1000.

1.7- תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
03/02/1998	הכנה
02/07/2002	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8. הגדרות ומונחים : משמעות של המונחי בתכנית זו יהיה כמשמעות בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

קו כחול רצוף עבה	גבול התוכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מתאר
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו ירוק	גבול חלקה
קו מפותל	קווי גובה
קו משונן משני צדדים	גבול גוש
שטח מנוקד בצבע התשריט	בניין קיים
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח אדום וירוק לסירוגין	דרך להולכי רגל
שטח צבוע כתום	שטח מגורם א'
שטח צבוע כתום תחום באדום	שטח מגורים מיוחד
שטח צבוע כתום תחום באדום עבה	חזית מסחרית
שטח צבוע חום תחום בחום כהה	אזור בנייני ציבור
ספרה ברבע העליון של העגול	מס' דרך
ספרה ברבעיים הצדדים של העגול	מרווח קדמי מינימאלי
ספרה ברבע התחתון של העגול	דרך רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים :

מצב קיים		מצב מוצע		יעוד
שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	
0.342	% 100	0.342	%100	מגורים מיוחד
0.342	% 100	0.342	%100	סה"כ דונם

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית :

שינוי תקנון והגבלות בניה על מנת לתת לגיטימציה למבנה שהיה קיים לפני אישור תכנית מס' ג/9078 והגדלת אחוזי בניה ומספרי קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים מיוחד	342	4

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית באיזור המסומן לשום תכלית פרט לזו המפורטת ברשימת התכליות ולגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. אזור מגורים מיוחד: מותר להקים האזור זה.

א1- בתי מגורים.

א2- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.

א3- חניונים לרכב פרטי.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

צפיפות/ מס' יח"ד למגרש	גובה		אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי							קווי בניה (מ')			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושיים עיקריים
	במטרים	מס' קומות	סה"כ בכל הקומות	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
6.0	16	4.0	240%	60%	24.0	216.0	60%	180%	לפי תשריט	2 מ' או 0 ללא מתחים	2 מ' או 0 ללא מתחים	כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר	מגורים מיוחד	

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

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות :

1. עיצוב אדריכלי וחומרי בינוי: אין

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תוכניות נקודתיות

תנאי לקבלת היתר במה, 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. איסור בניה בקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה 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/ 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 מ'. בקו מתח גבוה 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה 400 ק"ו (עם שדות עד 500) 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפתי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

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.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות:

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

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

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת 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 תואר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין 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 פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה:

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

6. 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.

7. היטל השבחה:

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

8. 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.

9. הוראות הג"א:

קבלת היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש:

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

11. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4- מימוש התוכנית4.1 שלבי ביצוע:

בתכניות הקבועות שלביות לביצוע, יסומנו גבולות השלבים בצורה ברורה ע"ג התשריט, כולל מספור. סעיף זה בהוראות התוכנית יפרט באופן מילולי את מיקום השלבים ומועד ביצועם.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך _____ שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5- חתימות

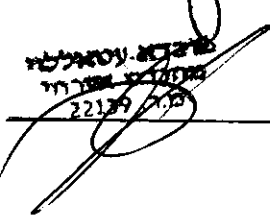
חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית

 חתימה:

בעל הקרקע: עוני תומא

 חתימה:

יזם התוכנית: עוני תומא


 עו"ד עטאללה
 מס' 22999

עורך ומגיש הבקשה: אינג' מובדא עטאללה חתימה:

מועצה מקומית כפר יסיף
 יוסיף אליאס-מהנדס המועצה
 מס' רשיון 22999