


מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל מרכזי.

כפר יאסיף.

תכנית מס' ג/12351

הקרקע: גוש 18765, חלקי חלקות : 66, 68.
גוש 18769, חלקי חלקות : 31, 33, 35.
חלק מחלקת דרך 77 וחלק מחלקת דרך (לא מזוהה).

שטח התכנית: 2.017 דונם

יזם התכנית: א. סמארה בע"מ ת.ד. 1117, כפר יאסיף.
טל: 04-9961602, פקס: 04-9968441

בעלי הקרקע: א. סמארה בע"מ ת.ד. 1117, כפר יאסיף.
טל: 04-9961602, פקס: 04-9968441

עורך התכנית:
צבי שקולניק - אדריכל מתכנן ערים. מס' רשיון: 34553
השרון 22 א', חיפה 35012. טל: 04-8514085, פקס: 04-8522388.
מודדת מוסמכת:
אליאס ופא - מהנדסת ומודדת מוסמכת. מס' רשיון: 720
כפר יאסיף, טלפקס: 04-9968590.

הכנה: 16 במרץ 2000
עדכון להפקדה: 11 ליולי 2001
עדכון 2 להפקדה: 18 באוקטובר 2001
עדכון למתן תוקף: 25 ביולי 2002

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל מרכזי.

מועצה מקומית כפר יאסיף.

תכנית מס' ג/12351

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית.

1.1 שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/12351 (להלן: התכנית) שינוי לתכנית המתאר המקומית לכפר יאסיף מס' ג/4228 מאושרת והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול ע"ג התשריט.

1.2 תחום שיפוט ומקום התכנית: כפר יאסיף, במרכז תכנית המתאר.

הקרקע: גוש 18765, חלקי חלקות : 66, 68.
גוש 18769, חלקי חלקות : 31, 33, 35.
חלק מחלקת דרך 77 וחלק מחלקת דרך (לא מזוהה).
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט.

1.3 שטח התכנית: 2.017 דונם. מדוד גרפית.
גבולות התכנית: כמוראה בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.

1.4 בעלי עניין:

יזם התכנית: א. סמארה בע"מ ת.ד. 1117, כפר יאסיף.
טל: 04-9961602, פקס: 04-9968441
בעלי הקרקע: א. סמארה בע"מ ת.ד. 1117, כפר יאסיף.
טל: 04-9961602, פקס: 04-9968441
עורך התכנית: צבי שקולניק - אדריכל מתכנן ערים. מס' רשיון: 34553
השרון 22 א', חיפה 35012. טל: 04-8514085, פקס: 04-8522388.
מודדת מוסמכת: אליאס ופא - מהנדסת ומודדת מוסמכת. מס' רשיון: 720
כפר יאסיף, טלפקס: 04-9968590.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התכנית תואמת.
ת.מ.מ 2 - התכנית תואמת.
תכנית אב לשנת 2020 - (אין לישוב).
תכנית המתאר המאושרת ג/4228 - התכנית מהווה שינוי בתחום התכנית.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

- 1.6.1. תקנון הוראות התכנית מחייב. (8 עמודים חוברת זו)
- 1.6.2. תשריט מחייב בק.מ. 1:250. גיליון אחד הערוך בעזרת מחשב.
- 1.6.3. ניספח תנועה מנחה למקומות חניה מידי יועץ מומחה .
- 1.6.4. ניספח בינוי מנחה 1:100 לבניין, מוצע באתר התכנית.
- 1.6.5. ניספח מנחה לבדיקות קרקע ויעוץ לביסוס מידי יועץ מומחה.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

1.7 תאריך הכנת התכנית: 16 במרץ 2000
תאריך עדכון אחרון: 18 באוקטובר 2001

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

.../.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התכנית.	- קו כחול עבה רציף.
גבול תכנית קיימת.	- קו כחול עבה מרוסק.
גבול גוש	- קו בצבע התשריט משונן בשני הכיוונים.
גבול חלקה קיימת	- קו דק בצבע ירוק
מספר חלקה קיימת	- סיפורה בצבע ירוק
מגורים ב'	- שטח בצבע תכלת.
מגורים מיוחד	- שטח בצבע צהוב.
דרך מאושרת.	- שטח דרך בצבע חום בהיר
דרך מוצעת / הרחבה	- שטח דרך בצבע אדום
מספר הדרך	- סיפורה ברבע הקדמי של הרוזטה.
קווי בניין בחזית	- סיפורה ברבעים הצדדיים של הרוזטה.
רוחב הדרך	- סיפורה ברבע האחורי של הרוזטה.
מבנה קיים	- צורת מבנה.

1.10 טבלת שטחים ואזורים:

מצב מוצע			מצב קיים		יעוד השטח
יח"ד נוספות	% משטח כללי	גודל השטח במ"ר	% משטח כללי	גודל השטח במ"ר	
25	38.97	786	-	-	שטח מגורים מיוחד
	-	-	51.12	1,031	שטח מגורים ב'
	61.03	1,231	48.88	0,986	דרכים
25	100	2,017	100	2,017	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרות התכנית:

- הגדלת זכויות הבניה מ-150% בשלוש קומות ל-330% בחשע קומות + קומת מסד לחניה. (ציפוף מ-11 ל-31 יח"ד לדונם).
- מתן הוראות בניה. קביעת תנאים להבטחת חזות מתואמת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

חזות העיר: מיקום התכנית הוא במרכז הישוב בסמוך לכביש איזורי - 70 החוצה אותו. הבינוי אמור לבשר לבאים את העיור הקורה לישוב. בניה צפופה ברמת תכנון וגימור גבוהים.

2.2.1 **חישוב שטחים:** לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992.
שטחי שירות ישמשו יעודים כגון שטחים לחניה, ממ"דים, מחסנים, חדרי מכוניות/הסקה/גז/חשמל, מעלית וחדרי מדרגות משותפים.

2.2.2 **עיצוב קומת הגג:** "קומות גג" ייחשבו 2 הקומות העליונות באזורי מגורים. קומות הגג יעוצבו על פי הנחיות הועדה המקומית והקריטריונים הבאים:
א. לפחות 15% משטח קומות הגג ייועד למרפסת גג.
ב. יותרו בליטות עד 1.5 מ' לכל הכוונים מהמרווחים המינימאליים, בתנאי שלא יוצר מרחק קטן מ-5 מ' בין חזיתות סמוכות.

2.2.3. חובה להשלים בנין לפי תכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תכנית הבניה המאושרת. הועדה המקומית רשאית לתת היתר בניית בנין בשלבים, בתנאי שבסוף כל שלב, תובטח בכל חלקי הבניין, חזות תיצונית כשל בנין שהושלמה בנייתו.

2.2.4. פיקוח על אנטנות רדיו וטלוויזיה ועל מתקנים אחרים על גגות הבניינים.

לא יוצבו תרני אנטנות רדיו או טלוויזיה או מתקנים אחרים על גג המבנה אלא בהתאם לדרישות הועדה המקומית בדבר מיקומם, מספרם, צורתם וחומרי בנייתם, להוציא מתקני מיזוג אוויר ומערכות סולריות אשר יותקנו ויוסותרו על גג המבנה.

2.2.5. צינורות שירותים ומרזבים: צינורות של מים, ביוב, ניקוז מי- גשם וגז, לא יועברו על פני הקירות החיצוניים של הבנין בשלוש החזיתות הפונות לרחוב. מדי מים יש להתקין במקומות מוסתרים מחזית הבנין. מכלי הגז יוצבו המקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרים מעיני העוברים והשבים.

2.2.6. מתקני מיזוג אוויר: מתקני מיזוג אוויר יותקנו על גג המבנה ו/או בקומת השירות ו/או באופן שיוסותרו מעיני העוברים והשבים.

2.2.7. חומרי גמר וציפוי חיצוני: אבן, עץ, זכוכית, קרמיקה, טיח מוחלק, בטון גלוי וציפויים קשיחים.

2.2.8. חלונות, דלתות ותריסים: פלדה ואלומיניום מאולגן בגוונים חום, זהב או שחור או צבעוני בצבע שרוף בתנור.

2.2.9. גדרות: עיצוב הגדר ישולב בעיצוב המבנה. בחזית לא תבנה כל גדר. מאחור ומהצדדים - יבנה קיר גמור בטיח בגובה 1.10 מ' מעל קרקע סופית.

2.2.10. אספקה/פינוי: אספקה ופינוי של ציוד וחומרים - יתוכננו ויבוצעו בתוך המגרש והבניין באופן שלא יפריעו בכל צורה לפעילות ציבורית.

2.3 נתונים כמותיים:

מספר יח"ד: 25 דירות.

מספר קומות: 9 קומות מעל קומת עמודים.

שטחי בנייה: סה"כ שטחים עיקריים - 2270 מ"ר.

סה"כ שטחי שירות - 400 מ"ר.

פרק 3 - הוראות התכנית.

3.1 -רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1. מגורים מיוחד. השטח המסומן בתשריט בצהוב יישמש להקמת בניין גבוה אשר יישמש למגורים בצפיפות גבוהה ויעשה ברמה גבוהה של גימור ומפרט טכני בהתאם.

3.1.2. דרכים: השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום בהיר או אדום הם שטחים של דרכים קיימות או הרחבת דרכים קיימות ואשר שטחן יישמש לתנועה מוטורית, חניה במקומות המסומנים לכך ותנועת הולכי רגל.
(1) לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.
(2) חרף האמור בסעיף (1) תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי המעברים למסדת ריהוט רחוב כגון: סככות צל, תאי טלפון, ספסלים, עמודי תאורה ותמדורים.
(3) חרף האמור בסעיף (1) יותרו קווי שירותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכיו"ב) בשטחי הדרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימושים הטעונים היתר) תשכ"ז 1967.

3.2 טבלת זכויות והגבלות הבניה לפי תקנות התכנון והבניה. (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

סה"כ % = % מעל למפלס הכניסה + % מתחת למפלס הכניסה
= סה"כ % שטח עיקרי + סה"כ % שטח שירות

שם האזור	גודל מגרש מיני- מלי במ"ר	קווי בנין מרווח ² במטרים			אחוזי בניה ¹					גובה מירב		מס' יח"ד למגרש מיני-מלי	מס' יח"ד לדונם	
					% מעל ³ הכניסה	% מתחת למפלס הכניסה	סה"כ שטח עיקרי	סה"כ שטח שירות	תכנית % מירבי	סה"כ %	מספר קו- מות. ק.ט.			מטר ⁴ פני
		צד	א	קד										
מגורים מיוחד	@ 780	2	2	3	430	0	290	140	45	430	9+קע	31	25	32

@ או כפי שקיים (חלקה רשומה) אך לא פחות מ-400 מ"ר.

- א. מחושבים על פי תקנות משנת 1992.
ב. שטחי שירות יישמשו יעודים כגון מוסך, ממ"ד/מקלט, מחסן, חדר מכונות/הסקה, מעלית וחדרי מדרגות משותפים.
ג. השטח לחישוב כולל כל בנייה בשטח המגרש וכל שטח מכוסה גג - מלבד הבלטה של גג הרעפים עד 50 ס"מ.
- אלא אם צוין אחרת בתשריט.
- בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.
- בגג רעפים:** המדידה תעשה **מהקצה התחתון** של הגג **למפלס המדרכה** באמצע חזית המגרש, **פחות 1 מ'** מהגובה המצוין בטבלה.
בגג שטוח: המדידה תעשה **מהקצה העליון** של מעקה הגג **למפלס המדרכה** באמצע חזית המגרש.

3.3 - הוראות נוספות:

א - תנאים לקבלת היתר בניה:

1. תשתיות עד למגרש: תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חיבור תשתיות כגון כביש סלול, ביוב, מים וחשמל - מבוצעות וקיימות בפועל - עד למגרש נשוא הבקשה להיתר.

ב - תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית לפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 4. חשמל: מקור החשמל יהיה מרשת חברת החשמל הקיימת בישוב.
- איטור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 - * ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מטר
 - * ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
 - * בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטר.
 - * בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מטר.
 - * בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מטר.
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון 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 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - * מ-1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - * מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.אין גם לבצע חפירה מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר הסכמת חברת החשמל.

5. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.

ג - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים (ע"י דרכים) בהתאם למצוין בתשריט.
 - 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
 - 1.3 תנאי להוצאת היתר בניה בחלקות צרות מ- 10 מטר יהיה איחוד וחלוקה עם חלקה שכנה אחת לפחות. בחלקות ברוחב גדול מ- 10 מ' אך קטן מ- 13 מ', איחוד וחלוקה יהיו תנאי באם חסרה הסכמת בעלי חלקה שכנה, לקו בניין צידי 0 לכוונה (מרווח אפס).
 - 1.4 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. הפקעות לצרכי ציבור: עם אישור התכנית יופקעו השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיפים 188, 189, 190, בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 125. מקרקעי ישראל המיועדים להפקעה בתכנית זו - יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנחל מקרקעי ישראל.
3. מבנים קיימים.
- א. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. בידי הועדה המקומית לאשר לגליזציה של מבנים קיימים מלפני זמן הפקדת תכנית זו לשם היתר הרחבות ו/או תוספת קומות ובתנאי:
1. קומת הקרקע של הבניין הקיים לא חודרת לתחום שטח הדרך.
 2. הקומה שמעל קומת הקרקע, תחתיתה גבוהה ב-3.5 מ' לפחות מעל פני המדרכה שבחזית הבניין ואינה בולטת יותר מ-2.0 לתחום שטח הדרך.
4. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
5. חניה: החניות תהינה בתוך המגרשים ותוקצינה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ועדכוניהם.
6. מקלטים: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

חתימות:

א. סמארה

יזם התכנית: א. סמארה בע"מ ת.ד. 1117, כפר יאסיף.
טל: 04-9961602, פקס: 04-9968441-9968441

א. סמארה

בעלי הקרקע: א. סמארה בע"מ ת.ד. 1117, כפר יאסיף.
טל: 04-9961602, פקס: 04-9968441-9968441

עורך התכנית:

צבי שקולניק - אדריכל

צבי שקולניק - אדריכל מתכנן ערים. מס' רשיון: 34553
השרון 22 א', חיפה 35012. טל: 04-8514085, פקס: 04-8522388
מס' רשיון: 35543

מודדת מוסמכת:

ופא אליאס

אליאס ופא - מהנדסת ומודדת מוסמכת. מס' רשיון: 720

כפר יאסיף, טלפקס: 04-9968590

המועצה המקומית כפר יאסיף טל: 04-9968550 פקס: 04-9961801

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 12351
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 5.6.02 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 12351
 מורסמה בילקוט המרסומים מס. 5117
 מיום 3.10.02