

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-0490375

איחוד וחלוקה בחלקות 12,20 גוש 18765 - כפר יסיף

צפון

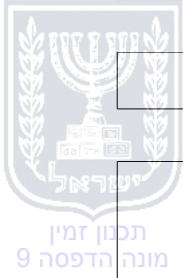
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

אחוד וחלוקה בחלק מחלקות 12, 20 גוש 18765 מאדמות כפר יסיף והזזת דרך מס' 19 ברוחב 8 מטר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה בחלקות 12,20 גוש 18765 - כפר יסיף

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

252-0490375

מספר התכנית

1.880 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

קואורדינאטה X 215287

קואורדינאטה Y 762261

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מערבית כפר יסיף

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר יאסיף			

שכונה

שכונה מערבית כפר יסיף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18765	מוסדר	חלק		12, 20

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

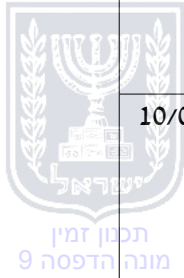
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שאדי אבויריש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שאדי אבויריש		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	20/12/2016	שאדי אבויריש	15: 35 20/12/2016		לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	20/12/2016	שאדי אבויריש	08: 11 07/08/2019		כן

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 רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר יסיף	כפר יסיף	כפר יסיף (1)		04-9569800	04-9562669	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר יסיף	כפר יסיף	כפר יסיף (1)		04-9569800	04-9562669	

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים, אחרים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאדי אבוריש		פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכב	ירכא	ירכא	1	04-9560130		faar1@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	פואד אבוריש	811	פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכבישים בע"מ	ירכא	(1)		04-9560130	04-9564792	faar1@bezeqint.net

(1) כתובת: א.ת. ירכא.





תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה והזזת והתאמת קווי בניין בהתאם למבנים קיימים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-הזזת תוואי דרך מס' 19 במסגרת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה עפ"י סעיף 62א (א) 1.

- שינוי קווי בניין בשטח מגורים עפ"י סעיף 62א (א) 4.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	14 - 11	דרך / מסילה לביטול
דרך מאושרת	20	דרך / מסילה לביטול
דרך מוצעת	30	מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך מאושרת	20	דרך / מסילה לביטול
מגורים ב'	13 - 11	דרך / מסילה לביטול
דרך מאושרת	20	מבנה להריסה
דרך מוצעת	30	מבנה להריסה
מגורים ב'	14, 11	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	453.16	25.46
מגורים ב'	1,326.59	74.54
סה"כ	1,779.75	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	365.51	20.54
דרך מוצעת	104.2	5.85
מגורים ב'	1,310.03	73.61
סה"כ	1,779.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	(ע"פ תכנית ג/4228 ביעוד מגורים ב') א. בתי מגורים. ב. מועדונים פרטיים וחברתיים. ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. ד. חניה מקורה לחנית רכב פרטי ומכונה חקלאית. ה. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, ו. חנויות מזון וקיוסקים, ז. מספרות ומכני יופי.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מתקני דרך, ומעבר תשתיות קוויות.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מתקני דרך, ומעבר תשתיות קוויות.
4.3.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מזערי	גודל מגרש	עיקרי	שרות
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'	14 - 11	250	86	14	43	7	150 (1)	50	12	12	3	ציד-ימני (2)	ציד-שמאלי (2)	אחורי (2)	קדמי (3)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יהיה מותר להקים מבנה עזר ששטחו עד 40 מ"ר בנוסף למפורט בטבלה..

(2) לפי תשריט.

(3) לפי תשריט.

כל תוספת בניה מעל מבנה קיים בתשריט קו בנין יהיה 3 מטר בתא שאט 11,12.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים :

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

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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.

6.2**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדרמיתוג, 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 בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת

מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

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.

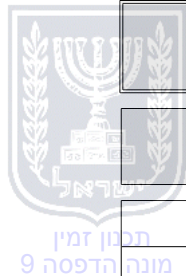




6.2	חשמל
	בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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 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)



6.3	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור בהם דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין.
6.4	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.6	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.7	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2	מימוש התכנית
	זמן מימושה המשוער של תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.



טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים

תכנית: איחוד וחליקה בחלקות 12,20 גוש 18765 - כפר יסריף

[illegible]

1. יורשם מסי מנורש במקום מסי חלקי במקרה של הכנת הוראות בדבר איחוד החלוקה, שטרם נרשמה.
2. הוועדה המימלית/המקרקעינית, כוללה את חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, ויאו את הפעלים שאליה הועברו החלקה/החלקות/הגרש הרשום בנקסי המקרקעין אצלו הוא רשום בטבלה זו, אך אינו רשום במקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.
3. מביאה לפי העניין – אין חובה למלא.
4. אם עומדה על מילואה יש לקרר נספח הוראות מאמור בתקנה 13. בעמדה עיצון סוג שבוערד באופן כללי, כגון: ויקטת האה לעומת חלקה X, משבטבת.
5. מביאה כדי המווד בעל ריש, בהקדמה בפקודת המודיות/הרש המקרקעי.

עורך : שאדי אבריש
מודד : פואד אבריש

חתימת עורך התכנית/המודד

49840

811

מספר דישיון

$\frac{1}{13} \mid \frac{8}{18}$
 1950. 2. 10.
 1950. 2. 10.
 1950. 2. 10.

ה'תשנ"א, מ"ו
50049 ז.מ.