

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 252-0973214

שינוי בהוראות וזכויות הבניה, עפו ולמיס ח'ורי - כפר יאסיף



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת למגרש 2 שבחלקה 30 גוש 18763 בשכונה הדרומית מערבית לשוב כפר יאסיף התכנית נערכה לצורך שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש להתאמתו בנייה חדשה. להלן השינויים :  
הגדלת אחוזי בניה  
העלאת גובה מבנה (לא כולל יציאה לגג ומתקנים טכניים)  
הגדלת מסי קומות  
הגדלת מסי יח"ד  
הגדלת קווי בניין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי בהוראות זכויות הבניה, עפו ולמיס ח'ורי - כפר יאסיף

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

252-0973214 מספר התכנית

0.770 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הגליל המרכזי
קואורדינאטה X	214950
קואורדינאטה Y	762240

**1.5.2 תיאור מקום**

כ- 300 מ' מערבית לדרך מס' 70 בשכונה הדרומית מערבית לישוב 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 דרומית מערבית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18763	מוסדר	חלק		30

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 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/08/1995		4429	4326	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/4228 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/4228
22/02/2022		3788	10222	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 252-0411306. הוראות תכנית 252-0411306 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	252-0411306

הערה לטבלה:

- תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 252-0588814 בתחומה של תכנית זו המאושרת מיום 25/11/2018

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מואנס ימין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מואנס ימין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20: 46 24/06/2021	מואנס ימין	24/06/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**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
	פרטי	אלעפו חירי (1)		אלעפו חירי	כפר יאסיף			052-2593539	04-9562030	Office@khoury-eng.co.il
	פרטי	למיס חירי (1)		למיס חירי	כפר יאסיף			052-2593539	04-9562030	Office@khoury-eng.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2447.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מודד	עורך ראשי	מואנס ימין	1293	אינג' מואנס ימין, מהנדס	סחינין	(1)	10 א	054-6390094	04-8147778	moanes.y@gmail.com
מודד, מהנדס תנועה	מודד	אלעפו חירי	1008	חירי מהנדסים בע"מ	כפר יאסיף	(2)		052-2593539	04-9562030	Office@khoury-eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 14581.

(2) כתובת: ת.ד. 2447.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

שינוי בהוראות זכויות הבניה בשכונה הדרומית מערבית לישוב כפר יאסיף

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בניה

הגדלת מס' יח"ד

העלאת גובה מבנה

הגדלת מס' קומות

קביעת תנאים למתן היתר בניה

הגדלת קווי בניין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2

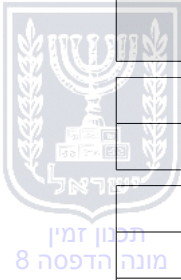
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	770	100
סה"כ	770	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	772.98	100
סה"כ	772.98	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים יותר שימוש משרדים ו/או מסחר שלא מהווה מטрд סביבתי בקומת הקרקע בלבד בתנאי מתן פתרונות חניה לפי חוק
4.1.2	הוראות
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תנאי למתן היתר בניה הינו תכנון חלל משותף במבנה בשטח של לפחות 120 מ"ר לרווחת הדיירים וכל שימוש אחר בו יחשב כסטייה ניכרת. מיקום השטח המשותף לרווחת הדיירים יהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית. הנגישות לחלל תהיה מחדר המדרגות ותכלול פתחים לאורור ולחדירת אור טבעי לפחות ב- 25% מהיקף סך החזיתות וכל זאת מבלי להרים את גובה המבנה ביחס למפלס הדרך הסמוכה.
ב	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> - לא יינתן היתר בנייה שלא יכלול חניון תת קרקעי - בקשה להיתר בנייה תציג את אופן מימוש מלוא יחידות הדיוור המאושרות בתכנית.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי			
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
3	3	3	3	19.5	18	50	350	50	100	200	250	2	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

- הועדה המקומית רשאית להתיר העברת אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שזכויות הבניה נותרות בעינן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם יותרו עד 15% לשימושים הנלווים למגורים.
- (2) לצורך חניה ושטחי שירות.
- (3) גובה זה לא כולל יציאה לגג ומתקנים טכניים.
- (4) בשתי הקומות העליונות קו הבניין יהיה 4 מטר.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז</p>	

<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>תקן החנייה יעמוד על 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד תנאי להוצאת היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בתחום המגרש.</p>	

<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>														
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1-מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2-בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים</p> <p>3-על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p>															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מחיר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>--</td> <td>3.00 מ' תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>2.00 מ' תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>5.00 מ' תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>2.00 מ' (כא"מ) כבל אווירי מבודד</td> </tr> <tr> <td>20.00 מ'</td> <td>160 - 110 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.00 מ'</td> <td>400 ק"ו עליון</td> </tr> </tbody> </table>	מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	--	3.00 מ' תיל חשוף	--	2.00 מ' תיל מבודד	--	5.00 מ' תיל חשוף או מצופה	--	2.00 מ' (כא"מ) כבל אווירי מבודד	20.00 מ'	160 - 110 ק"ו	35.00 מ'	400 ק"ו עליון
מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן														
--	3.00 מ' תיל חשוף														
--	2.00 מ' תיל מבודד														
--	5.00 מ' תיל חשוף או מצופה														
--	2.00 מ' (כא"מ) כבל אווירי מבודד														
20.00 מ'	160 - 110 ק"ו														
35.00 מ'	400 ק"ו עליון														

6.3	חשמל
	<p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>י. ארון רשת</p> <p>יא. שנאי על עמוד</p> <p>-- 0.50 מ'</p> <p>-- 3.00 מ'</p> <p>-- בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>-- 1.00 מ'</p> <p>-- 3.00 מ'</p>
	<p>על אף האמור לעיל ותאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

6.4	איחוד וחלוקה
	<p>תנאי לכל בניה ופיתוח יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

6.6	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון</p>

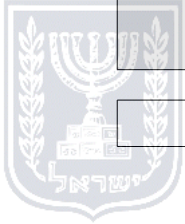
<p><b>6.6 פיקוד העורף</b></p> <p>ההתגוננות האזרחית.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 תשתיות</b></p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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.</p> <p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסד</p>	<p><b>6.9</b></p>

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מיידי עם אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8