

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-1089887

שינוי בהוראות וזכויות בנייה בחלקה 25 גוש 18772 - כפר יאסיף



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישור תכנית מס' 252-1089887

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 19/06/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום:

22/06/2023

להפקיד את התכנית

20/12/2023

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הסדרת של בנייה קיימת התכנית והוספת זכויות בניה בהתאמה לבנייה הקיימת.



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 וזכויות בנייה בחלקה 25 גוש 18772- כפר יאסיף

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 252-1089887

0.704 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

215787 קואורדינאטה X

761495 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרומית לכפר 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר יאסיף

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18772	מוסדר	חלק		25

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון 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 בלבד.	החלפה	ג/4228
23/11/2000		455	4935	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/7342 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	ג/7342
23/06/2019		12135	8304	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 252-0695007 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	252-0695007
22/02/2022		3788	10222	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 252-0411306 ממשיכות לחול.	שינוי	252-0411306
26/06/2008		3646	5824	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גנ/15346 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	גנ/15346

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאדי אבוריש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאדי אבוריש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 50 06/11/2023	סעיד מרגייה	06/05/2022	20		רקע	ניהול מי נגר
לא		16: 03 06/05/2022	שאדי אבוריש	26/03/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	בלאל רזוק (1)			כפר יאסיף					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר יאסיף.

1.8.2 יזם**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		א.ש.ס. ייעוץ בתכנון בינוי ערים בע"מ	ירכא	ירכא	1	04-6117117		eng.sh1976@ gmail.com
מודד מהנדס מדידות ומודד מוסמך	מודד	אלעפו ח'ורי	1008	חורי מהנדסים בע"מ	כפר יאסיף	(1)		04-9967274	04-9562030	afou_kh@net vision.net.il
ניקוז	יועץ	סעיד מרג'יה			יפיע	(2)				samarji99@b ezeqint.net

(1) כתובת: כפר יאסיף מרכז הכפר- ת.ד. 2447.

(2) כתובת: כפר יפיע ת.ד. 1096.

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

הוספת שטחי בנייה והסדרת השימושים וזכויות בנייה במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות שימושים וזכויות בניה במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

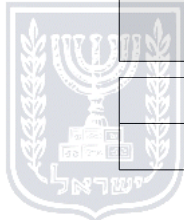


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	704	100
סה"כ	704	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	704.4	100
סה"כ	704.4	100



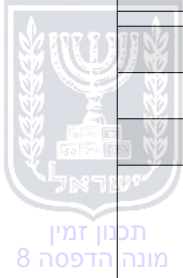
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים ומשרדים לבעלי מקצוע, משרדים, מסחר.
4.1.2	הוראות
א	קומת קרקע מיועדת למסחר מקומי. קומה ראשונה למשרדים והיתר עבור מגורים. תובטח גישה ברוחב מינימלי של 4 מ' מכביש הכניסה למגרש לחנייה התת קרקעית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 7	25	6	45	360	(2) 100		50	(1) 210	704	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר

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

הוראות טבלה 5:

קו בניין בקומה תת קרקעית יהיה 0 ובלבד שנתנו פתרונות ניקוז למגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 186 מ"ר עיקרי עבור מסחר, ו-186 מ"ר עבור משרדים והיתר עבור מגורים.
- (2) תותר תכסית 100% עבור חנייה תת קרקעית ובלבד שינתנו פתרונות ניקוז.
- (3) קומת קרקע מסחר ומעליה קומת משרדים ומעליהם 5 קומות למגורים.
- (4) חנייה תת קרקעית.
- (5) כפי שקיים, 3 מטר לבניה חדשה.

6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכני.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2

חניה

החנייה תהייה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

6.3

חלוקה ו/ או רישום

תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו - הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי נדרש בחוק.

6.4

פיתוח תשתית

תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית ופיתוח וחנייה במגרש על ידי הועדה המקומית.

6.5

ניהול מי נגר

- הקמת מבנים בקרבת מובלים סגורים או פתוחים רצפת הבניין הקובעת למגורים עם הגישה החיצונית תהיה לפחות 2.00 מעל תחתית המובל.

- רצפת בית מגורים או שטח מאוכלס מפני פתחי קולטנים הפרוסים לאורך כביש הגישה או פיתוח בחצר יהיה לפחות 30 ס"מ כאשר מרחק . ללא מפריעים העלולים להביא לסתימת הניגר העילי מרחק אופקי לפחות 3.0 מ'.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יתבצע מיידית לאחר אישור התכנית.