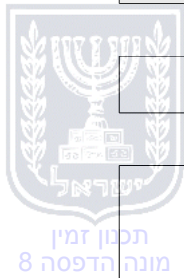


הוראות התכנית

תכנית מס' 1245869-252

שינוי הוראות וזכויות בניה - 18763-31 - כפר יאסיף



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005323886/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית להגדלת אחוזי בנייה ושינוי בהוראות זכויות בניה לצורך הקמת מיזם לבניית מבנה מגורים למכירה/ השכרה בכפר לאור הביקוש הגדול ומצוקת הדיור בישוב.
על השטח חלה תכנית מתאר כפר יאסיף ג/4228 אשר יעדה את השטח למגורים ב' וקבעה בסה"כ זכויות בנייה של 150%.
מוצע בתכנית זו הקמת מבנה מגורים במגרש שיכלול בסה"כ 16 יח"ד.
המבנה יהיה בן 9 קומות, קומת חנייה תת קרקעית ומעליה 8 קומות למגורים.



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 הוראות וזכויות בניה - 18763-31 - כפר יאסיף

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 252-1245869

שטח התכנית 1.2
0.964 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א. (א) (13ב)

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

214883 קואורדינאטה X

762181 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כפר יאסיף - חלק מתחום הרשות**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 שטח הבנוי מרכז הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18763	מוסדר	חלק		31

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תממ/2 /9 /2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /9 /2. 2. הוראות תכנית תממ/2 /9 /2 תחולנה על תכנית זו.	6514	1592		17/12/2012
<u>ג/4228</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/4228 ממשיכות לחול.	4326	4429		10/08/1995



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנין קאסם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנין קאסם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 30 27/07/2023	האני חזאן	25/07/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	12: 01 21/07/2023	עביר סעיד	21/07/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	11: 59 21/07/2023	רנין קאסם	21/07/2023	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	ראיד מח'ולי (1)			כפר יאסיף			04-9563003		orange.tarek@gmail.com

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
מהנדסת	עורך ראשי	רנין קאסם	1270704		נוף הגליל	(1)				shemesh.hazafon@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אשרף הנו	1145		ג'וליס	(2)				hinoashraf@gmail.com
אדריכל	אדריכל	האני חזאן	23458		כפר יאסיף	(3)		04-9564884		hany_arc@gmail.com
הנדסת כבישים	יועץ תחבורה	עביר סעיד	79570		כפר יאסיף	(4)		04-9961744		abirsaid2014@gmail.com

(1) כתובת: 4076, עופר סנטר, נוף הגליל.

(2) כתובת: ג'וליס.

(3) כתובת: כפר יאסיף.

(4) כתובת: כפר יאסיף, ת.ד. 659.

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 בנייה בחלקה 26 גוש 18763 - כפר יאסיף

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אחוזי בנייה.
- תוספת יח"ד.
- הגדלת מספר קומות וגובה מבנה.
- הגדלת תכסית הבנייה.
- תוספת קומה תת קרקעית לחנייה.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

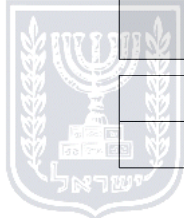


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	964.06	100
סה"כ	964.06	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	964.06	100
סה"כ	964.06	100



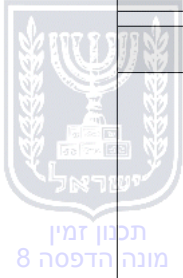
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>בתי מגורים מועדונים פרטיים וחברתיים גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חנייה. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית חנויות מזון וקיוסקים מספרות ומכוני יופי.</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
(5)	(5)	(5)	(5)	1 (4)	8	22 (3)	16	50 (2)	230	100 (1)		21	209	940	1	מגורים ב'

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:

- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמרים.
- יהיה מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לחנייה תת קרקעית - הקומה תהיה תת קרקעית במלואה, קבורה ב-4 פאות, מתחת לפני קרקע טבעית וסופית.
- (2) תכסית בקומה תת קרקעית 80%.
- (3) הגובה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת ולא כולל מתקני גג ועלייה לגג.
- (4) הקומה תהיה תת קרקעית במלואה, קבורה ב-4 פאות, מתחת לפני קרקע טבעית וסופית.
- (5) בהתאם למסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 תשתיות	6.1
<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 מוסדר.</p>	
6.2 ניהול מי נגר	6.2
<p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>תכסית החנייה התת-קרקעית תאפשר שטח פנוי המאפשר חלחול והעשרת מי תהום של לפחות 15% מהמגרש.</p>	
6.3 שמירה על עצים בוגרים	6.3
<p>העצים בתחום התכנית מיועדים להעתקה וזאת בהתאם לנספח עצים בוגרים מצורף. תנאי למתן היתר בניה אישור פקיד היערות.</p>	
6.4 פסולת בניין	6.4
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה.</p>	
6.5 פיתוח תשתית	6.5
<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</p>	

6.5	פיתוח תשתית
<p>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 למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח , לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית .</p>	



6.6	תנאים בהליך הרישוי
<p>א. תנאי למתן היתר בנייה הינו תכנון חלל משותף בקומת הכניסה לרווחת הדיירים כגון קומת משחקים וכל שימוש אחר בו יחשב כסטייה ניכרת. השטח לרווחת הדיירים יכלול פתחים לאוורור ולחדירת אור טבעי בלפחות 25% מהיקף סך החזיתות. מיקום השטח המשותף לרווחת הדיירים יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר שלא יכלול את החניון התת קרקעי ואת השטח לרווחת הדיירים.</p> <p>ב. תנאי להיתר אישור מהנדס הועדה המקומית לגישה בטיחותית משטחי החניות לכניסה למבנה ולמעליות.</p>	



6.7	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידע

