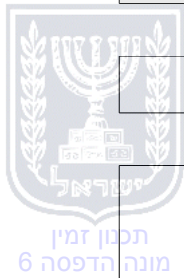


הוראות התכנית

תכנית מס' 252-1266279

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש אחים סעיד - 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/SV4/1/2005336334/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת למגרש 32/2 גוש 18763 חלקה 32 המאושר במסגרת תשריט חלוקה מס' ת-ח-17/99 בדרום מערב כפר יאסיף
התכנית נערכה לצורך שינוי בהוראות וזכויות המגרש להתאמתו בניה חדשה.
להלן השינויים

- 1- הגדלת אחוזי בניה בשיעור של 80% על המאושר (מ- 150% ל- 270%) לפי סעיף 62א.(א)(13)
- 2- הגדלת מס' קומות מ- 3 ל- 8 קומות מעל מפלס הכניסה ועוד קומה אחת מתחת למפלס הכניסה לפי סעיף 62א (א) (4)
- 3- הגדלת גובה מבנה מ- 12מ' ל- 27מ' מעל מפלס הכניסה לפי סעיף 62א (א) (4)
- 4- שינוי בהוראות הבינוי לפי סעיף 62א (א) (5)
- 5- הצרחת (החלפה) שטחים תוך כדי שמירה על סך שטחי יעודי הקרקע המאושרים

יצוין כי מס' יח"ד וקווי בניין ותכסית קרקע ללא שינוי



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש אחים סעיד - כפר יאסיף

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 252-1266279

שטח התכנית 1.2
0.513 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) (א4), 62 א (א) (5), 62 א.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
קואורדינאטה X	214852
קואורדינאטה Y	762094

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית מערבית בישוב 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		32

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



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	<u>ג/4228</u>
22/02/2022		3788	10222	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -252 0411306. הוראות תכנית 252-0411306 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>252-0411306</u>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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		13: 34 22/01/2024	מואנס ימין	22/01/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		12: 19 22/01/2024	מואנס ימין	22/01/2024	1	1: 250	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	גוזיף תאופיק זידאן (1)			כפר יאסיף			054-5929999	153-52-8968210	orange.tarek@gmail.com
	פרטי	(1)		אחים סעיד חברה לבינוי והשקעות בע"מ	כפר יאסיף			054-5929999	153-52-8968210	orange.tarek@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 661.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גוזיף תאופיק זידאן			כפר יאסיף		(1)	054-5929999	153-52-8968210	orange.tarek@gmail.com
פרטי			אחים סעיד חברה לבינוי והשקעות בע"מ	כפר יאסיף		(1)	054-5929999	153-52-8968210	orange.tarek@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 661.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	מואנס ימין	1293		סחינין		(1)	054-6390094	04-8147778	moanes.y@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	דיאב ח'ורי	822	תכנון יעוץ וביצוע במדידות	אבו סנאן	(2)		054-4987766	04-9561680	diab_survey @yahoo.com

(1) כתובת : ת.ד. 14581.

(2) כתובת : ת.ד. 425.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 בדרום מערב כפר יאסיף

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אחוזי בניה
- הגדלת מס' קומות
- הגדלת גובה מבנה
- שינוי בהוראות בינוי
- החלפת שטחים בין דרך למגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2
דרך מוצעת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
2.53	13	דרך מאושרת
97.47	500	מגורים ב'
100	513	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.49	12.86	דרך מוצעת
97.51	504.34	מגורים ב'
100	517.2	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



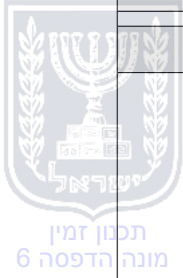
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א- בתי מגורים ב- מועדונים פרטיים וחברתיים ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, שטחי חניה ד- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ה- מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית ו- חנויות מזון וקיוסקים ז- מספרות ומכוני יופי
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר רגלי, תשתיות תת-קרקעיות ומתקני דרך אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.2.2	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	מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	8	(2) 27	8	50	(1) 270	100	170	500	2	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:

- ניתן להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- (2) מעל מפלס הכניסה 0.0.
- (3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <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 יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 פיתוח סביבתי</p> <p>נטיעת עצים ושמירתם:</p> <p>א. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים ו/או שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים ושיחים אחרים המפריעים לדרך.</p> <p>ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה ו/או לסילוק, ולמטרה זו להיכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.</p> <p>ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאיות לצוות על בעל כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, ולנטוע עצים חדשים ו/או שיחים לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פיתוח תשתית</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>6.3</p>





6.3	פיתוח תשתית
	<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>
6.4	תנאים בהליך הרישוי
	לא יינתן היתר בנייה ללא מתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות החניה.

.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מייד עם אישורה

