

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0486894

שינוי קווי בניין בחלקה 120 - יסעור

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בניין והוראות בינוי במגרשים 120 ע"פ בניה קיימת בישוב יסעור



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי קווי בניין בחלקה 120 - יסעור

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

201-0486894

שטח התכנית 1.2

387 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), 62א (א) (5)

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	חבל אשר
קואורדינאטה X	215717
קואורדינאטה Y	756174

1.5.2 תיאור מקום

בשכונה מערבית יסעור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: יסעור

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יסעור			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21087	מוסדר	חלק	120	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/12/2006	870	5604	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14076 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/ 14076
29/03/2016	4660	7235	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20522 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/ 20522
09/09/2008		5847	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חא/ מק/ 23 /2007 ממשיכות לחול.	כפיפות	חא/ מק/ 2007 /23



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אנוור שואח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אנוור שואח		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 41 21/04/2021	אנוור שואח	27/07/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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
מגיש	פרטי	מוניר מולא			יסעור	יסעור (1)	1	04-9996931		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 146.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558211	04-6558213	
חוכר		מוניר מולא			יסעור	יסעור (2)	1	04-9996931		

(1) כתובת: מלון פלאזה, רח' פינת חרמון ת.ד 580.

(2) כתובת: ת.ד 146.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אנוור שואח		משרד להנדסה אזרחית.	ירכא	ירכא		04-9996931		anoreng@gmail.com
מהנדס מדידות ומודד מוסמך	מודד	שלה וסים	1026		ירכא	(1)		04-9996680	04-9996680	glonass@012.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 קווי בניה בחלקה 120

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

- שינוי הוראות בינוי למיקום החניה ומרפסת עפ"י סעיף 62א (א) 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
120		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
120	מגורים א'	בלוק עץ/עצים להעתקה
120	מגורים א'	להריסה

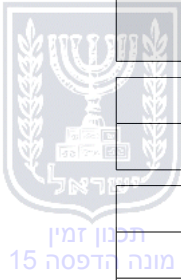
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	387	מגורים א'
100	387	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	387.35	מגורים א'
100	387.35	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך באיכות גבוהה, ברמת תקן ישראלי או שווה ערך. בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף.</p> <p>יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 7 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. המחסן יבנה מחומרים קלים בלבד בעלי איכות גבוהה כמו פח איסכורית, עץ. מתן היתר בניה למחסן יחויב באישור מזכירות הקיבוץ ובאישור הועדה המקומית.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>מיועד למבנה מגורים חד משפחתי, חדרי שירות, חנייה, מחסן, מתקני חצר, גדרות, ממ"ד וכו'...</p>
ב	הוראות בינוי
	<p>מחסן ביתי(מבנה עזר):</p> <p>יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי ואחורי 0- ובחזית האחורית של המגרש(בכל מקרה לא בחזית הקדמית) ללא פתחים ובתאום עם השכן.</p> <p>בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.50 מ', גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ', שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר.</p> <p>חומרי הבנייה למחסן יהיו מאיכות גבוהה ברמת תקן ישראל בין אם הבנייה קלה או קשיחה.</p> <p>ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש, פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה חנייה:</p> <p>- מיקום החנייה וחומר הבנייה יצוינו בבקשה להיתר, יותר להקימה בקווי בניין קידמי-0 מ' וצידי-0 מ' בהסכמת שכן גבול.</p> <p>ניקוז מבנה החנייה יהיה בתחום המגרש. חומרי הבנייה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן-חומרים קשיחים או קלים. -- מבנה חנייה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.50 מ', שטח החנייה לא יעלה על 30 מ"ר.</p> <p>- תותר חניה מקורה קדמי/צידי/ אחורי 0 מטר גדרות:</p> <p>בין המגרשים יותר להקים גדרות מפרידות, גובהן של הגדרות לחזית קדמית לא יעלה על 1.50 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננת, הגדרות תהיינה מאבן מקומית, עץ, מתכת או כל חומר אחר המיועד לגדרות, גדרות לחזית הרחוב יהיו מחומרים אחידים ובאיכות גבוהה כמו: מאבן לקט, עץ או חומרים אחרים אך לא מחומרים ירודים, כדוגמת רשת. הגדרות יסומנו בבקשה להיתר בניה, גדרות בין מגרשים אפשר שיהיו מרשת או מגדר חיה בגובה מקסימלי 1.80 מ'.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(6)	(5)	(5)	(4)	2	8.5 (3)	3	1 (2)	40	250	סה"כ שטחי בניה	(1)	50	200	300	120	מגורים א'	מגורים א'

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:

- הועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שס"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- למגרש.
- גובה מבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפירה, הנמוכה מביניהם.
- לפי המסומן בתשריט. תותר חניה מקורה קדמי/צידי/ אחורי 0 מטר.
- לפי המסומן בתשריט. -תותר חניה מקורה קדמי/צידי/ אחורי 0 מטר.
- לפי המסומן בתשריט. -תותר חניה מקורה קדמי/צידי/ אחורי 0 מטר.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב : א. תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ב. לא ינתנו היתרי בנייה עפ"י התכנית המקומית אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית הרלוונטית לוי"ז מחייב לביצוע מע' הביוב עפ"י תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוי"ז לביצוע התכנית ובאופן שמע' הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויוסמן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר.</p>	
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>
<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל : - לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . - בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל , לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה : - ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר - בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו(עם שדות עד 300 מטר) מטר מציר הקו - בקו מתח על עד 400 ק"ו(עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד רשת 3.0 מטר - אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך . - אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת ? קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. - המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p>6.3</p>	<p>חניה</p>
<p>החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התו"ב-1983 או לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>	

<p>6.4 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.4</p>
<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.5 פיקוד העורף</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי למתן היתר ביינה יהיה-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.6 שרותי כבאות</p>	<p>6.6</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.7 היטל השבחה</p>	<p>6.7</p>
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטול ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים להעתקה</p>	<p>6.8</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" "עץ/קבוצת עצים להעתקה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות(כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ג. עצי חורש שייעודם העתקה- יועתקו בין החודשים דצמבר-פברואר ועצים אחרים בין החודשים פברואר-אפריל. כל העצים יועתקו למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצי החורש המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות, לעצי נוי יש לספק מערכת השקיה קבועה. ד. היזם יחוייב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה.</p>	
<p>6.9 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.9</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצצלות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. ג. נגר עילי: - טיפול במי הנגר העילי בהתאם לפרק שימור מי נגר בנספח הניקוז לתב"ע ז. - תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. - מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה(בקשה להיתר, תנאיו ואגרות)התש"ל-1970.</p>	





פיתוח תשתית	6.10
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה(להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית החשמל, והתקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים רשמיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קווי החשמל בתת-קרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. הקיבוץ יהיה אחראי לביצוע העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור מדור המים במועצה האזורית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	



מבנים קיימים	6.11
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965.</p> <p>על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הודעה המקומית לאשר תוספת בנייה מכח תנכית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. - מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. <p>נקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק.</p>	



הריסות ופינויים סימון בתשריט: להריסה	6.12
<p>הועדה מקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-5 שנים מיום אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15