

2000322037-1

תכנית מס' 252-0240648 - שם התכנית: הוספת שימושים והגדלת אחוזים בניה בחלקה 16 גוש 18886

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים הוראות התכנית

מחוז וזכרון יעדה מחוזית

26-07-2015

תכנית מס' 252-0240648

נתקבל

נצרת עילית

הוספת שימושים והגדלת אחוזים בניה בחלקה 16 גוש 18886

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

282

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 252-0240648
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 05/07/15 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית

282

הודעה על אישור תכנית מס' 252-0240648
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

דברי הסבר לתכנית

הוספת שימושים והגדלת אחוזים בניה
בחלקה 16 גוש 18886

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הוספת שימושים והגדלת אחוזים בניה בחלקה 16 גוש 18886
		מספר התכנית	252-0240648
1.2	שטח התכנית		6.575 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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	217166
	קואורדינאטה Y	761978



1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירכא - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירכא	אזור התעשייה		

שכונה כפר ירכא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18886	מוסדר	חלק		16, 61

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 14280	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/14280 ממשיכות לחול	6098	3445	21/06/2010
ג/ 14345	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/14345 ממשיכות לחול	5573	4878	04/09/2006



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



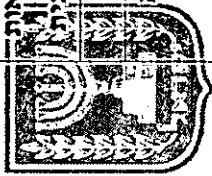
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

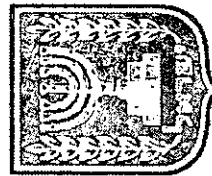
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שאדי אבוריש				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			שאדי אבוריש			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1:250	1	13/07/2014	שאדי אבוריש		08/12/2014		לא
מצב מאושר	מנחה	1:500		13/07/2014	שאדי אבוריש		28/12/2014	גליון: 1	לא



11
11

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים



11
11

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ג'ודאת דאהר			ירכא	(1)		04-9966853	04-9996724	eng@g-daher.com

הערה למניש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1124.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ג'ודאת דאהר			ירכא	(1)		04-9966853	04-9996724	eng@g-daher.com

(1) כתובת: ת.ד. 1124.

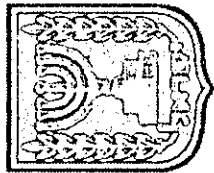
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ג'ודאת דאהר			ירכא	(1)		04-9966853	04-9996724	eng@g-daher.com

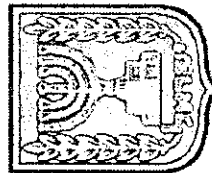
(1) כתובת: ת.ד. 1124.

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		פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכב	ירכא	ירכא		04-9560130		faari@bezeq- nt.net
	מודד	ג'ודאת דאהר	838		ירכא	(1)		04-9966853	04-9996724	eng@g- daher.com



תכנון זמין
מונה תדפיס 11



תכנון זמין
מונה תדפיס 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 שימושים והגדלת אחוזים בניה בחלקה 16 גוש 18886.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד משטח מסחר ותעשייה למסחר ותעסוקה.

- התווית כבישים חדשים.

- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.

- קביעת הוראות בניה.



ת.ט.ן ו.ט.ן
מונה ה' פס"ה 11



ת.ט.ן ו.ט.ן
מונה ה' פס"ה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 6.575



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	800		+80	720	מ"ר	מסחר (מ"ר)
	2,360		+848	1,512	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	11, 10	אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	10
מסחר ותעסוקה	20	קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	20
		קו בנין תחת/תת קרקעי	דרך מאושרת	10
		קו בנין תחת/תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,344	66.12
מסחר ותעשייה	2,226	33.88
סה"כ	6,570	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,344.64	66.11
מסחר ותעסוקה	2,226.74	33.89
סה"כ	6,571.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	יותרו שימושים לתעסוקה ומסחר שאינם מהווים מטрд סביבתי מבחינת זיהום אוויר, ריח ורעש. (חנויות להלבשה, למזון להנעלה, דברי בית, רהיטים תכשיטים, פחחות אומנותית, פיסול באבן, סדנאות יצירה, גלריות שונות לתצוגה ומכירה, אופנה, קוסמטיקה, דברי מאפה דרוזיים ואחרים, מסעדות, קיוסקים, מסחר קמעונאי/מינימרקט, משרדים, מרכזי אירוח, מרכז מידע וסיורים וכו'. תותר הקמת מרתף לצורך הקמת מקלטים, חניה, בחיבור אנכי הניהם, הכל במסגרת קווי בנין.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בנין	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מחמת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות					
(5)	(6)	(4) 1	(3) 26	65	סה"כ שטחי בניה (2) 2360	עיקרי שרות (1) 1030	800	2226	ל"ר	20	מסחר	מסחר ותעסוקה
(5)	(6)	5	(3) 26	65	(2) 4250	(7) 1890	2360	2226	ל"ר	20	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- כולל שטח חניה תת-קרקעית.
- שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת משרתים את השימוש המסחרי ושל התעסוקה ביחד.
- בסמכות ועדה מקומית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך הכל אחוזי הבניה לא עובר את המותר.
- תיאסר העברת שטחי שירות המיועדים לחניה תת-קרקעית לשטחי שירות אחרים וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מהוראת התכנית.
- גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת קומת מסחר עד גג לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
- חניה תת-קרקעית ושטחי שירות ולווים למבנה.
- קו בנין לפי תשריט.
- נקו בנין ציידני וקדמי מותר בליטת מדגרות חירום פרגולות לצורכי צל.
- קו בנין לפי תשריט, בכל חלק של מבנה שהוא מעל מפלס דד' מס' 10 המאושרת בתכנית ג/14280 יהיה לא מחות מ-3 מ' רק לחללים הנמצאים מתחת לכביש קו בנין יהיה 0 מ' כלפי הדרך.
- כולל שטח חניה במפלס (+9.83).

6. הוראות נוספות

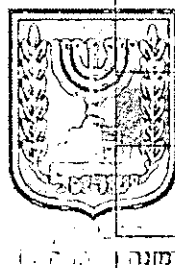
6.1	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>



6.2	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>- בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משן אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>- אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>- אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>- המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>



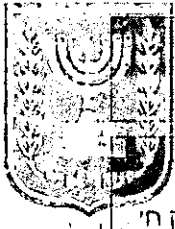
6.3	חניה
	<p>החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התו"ב-1983 או לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>



6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>תנאי להיתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן 413.</p>

6.5	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

6.6 שרותי כבאות	6.6
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.7 היטל השבחה	6.7
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
6.8 הפקעות לצרכי ציבור	6.8
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.	
6.9 עתיקות	6.9
כל עבודה בתחום שטח העתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בהוראות חוק העתיקות התש"ח-1978.	
6.10 ניהול מי נגר	6.10
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	
6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.11
תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת סידורים לנכים בהתאם לתקנות התו"ב ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.	
6.12 הנחיות מיוחדות	6.12
תותר הצבת שלטים על חזית המבנה או על הגג בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.	



תנ"ן זמין
מונה תדפיסה 11

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרי בניה	לייר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-15 שנים מיום



תנ"ן זמין
מונה תדפיסה 11

8. חתימות

 תנ"ן זמ"ן מ"ה הדפסה 11	שם: גיודאת דאהר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 21/7/15 חתימה:	מגיש התכנית
	בעלים			3
 תנ"ן זמ"ן מ"ה הדפסה 11	שם: גיודאת דאהר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 21/7/15 חתימה:	יזם
	בעלים			3
 תנ"ן זמ"ן מ"ה הדפסה 11	שם: גיודאת דאהר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 21/7/15 חתימה:	בעל עניין בקרקע
	בעלים			3
 תנ"ן זמ"ן מ"ה הדפסה 11	שם: שאדי אבוריש שם ומספר תאגיד:	סוג: שאדי אבוריש עורך ראשי הנדסת בנייה ומדיניות ר.מ. 49840 - ר.מ. 49829	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: פ.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכב פ.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכב			חתימה:

פ.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכביש בניה
 מס' חברה 4313-5129

מועצה מקומית
 כ"ח ש"ב
 והיב חביש

תנ"ן זמ"ן
 מ"ה הדפסה 11

תנ"ן זמ"ן
 מ"ה הדפסה 11