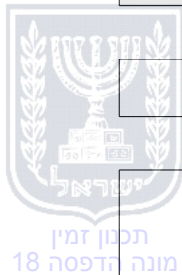


הוראות התכנית

תכנית מס' 252-0289876

הגדלת אחוזי בניה-ירכא



מחוז מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי
צפון סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
01/02/2017

להפקיד את התכנית
11/07/2017
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להגדיל זכויות בניה ויח"ד עקב מצוקת הדיור בישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

הגדלת אחוזי בניה-ירכא

שם התכנית

1.1

252-0289876

מספר התכנית

0.520 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

קואורדינאטה X 216614

קואורדינאטה Y 761982

1.5.2 תיאור מקום

בשכונה המערבית בירכא הצמודה לישוב אבו סנאן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירכא - חלק מתחום הרשות: ירכא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18886	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/12/1995	696	4356	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ג/6770 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6770
09/04/1998		4636	תכנית זו משנה את תכנית מתאר גר/ מק/ 6770 /97 /1 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	שינוי	גר/ מק/ 6770 /97 /1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמאד יעקוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמאד יעקוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	26/04/2017	עמאד יעקוב	20/04/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 18

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	ופא סכס			כפר יאסיף	(1)		04-9965551	04-9965551	
	פרטי	סולימאן סכס			כפר יאסיף	(1)		04-9965551	04-9965551	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה מזרחית בכפר יאסיף ת.ד. 640.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ופא סכס			כפר יאסיף	(1)		04-9965551	04-9965551	
פרטי	סולימאן סכס			כפר יאסיף	(1)		04-9965551	04-9965551	

(1) כתובת: שכונה מזרחית בכפר יאסיף ת.ד. 640.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558213	

(1) כתובת: רחוב חרמון 2 מלון פלאזה

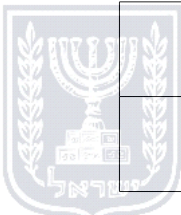
ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמאד יעקוב	77060	עמאד יעקוב מהנדס אזרחי	אעבלין	אעבלין (1)		04-9503017		ya.emad@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עמאד יעקוב	868	עמאד יעקוב מהנדס בניין ומודד מ		(1)		04-9503017		ya.emad@gmail.com

(1) כתובת : שכונה דרומית אעבלין ת.ד. 2298.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

תוספת יח"ד והגדלת אחוזי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות, שימושים וזכויות בניה לכל יעוד.
- ב. הנחיות והוראות בינוי.



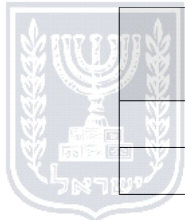
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.52



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5		+1	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	900.3		+276.3	624	מ"ר	מגורים (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
מגורים	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים	10



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	520	100
סה"כ	520	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	517.4	100
סה"כ	517.4	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, חניה, משרד לבעלי מקצועות חופשים הצמודים ליחיד ומחסן ביתי.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
משרד לבעלי מקצוע חופשי יוקם ובלבד שלא יהווה מטרד למגורים, עם כניסה נפרדת. תותר הקמת רמפה לצורך ירידה לקומת החניה.	



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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)		3	(2)	3	1	4	(1) 15	5	54	200	20%	30%	6%	144%	500	10	מגורים	מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

- 4-חלק מהקומה מתחת למפלס הדרך תיועד ל 3 מקומות חנייה ותיחשב כשטח שירות וכי כל שימוש אחר בחלק זה של הקומה תיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- 5-הקמת רמפה ירידה לקומות החנייה תותר בקו בניין צידי 0.
- 6-גודל משרד ביתי 30 מ"ר המהווה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה בניהם. ולא כולל מעקה לגג, פיר מעלית, חדר מדרגות ויציאה לגג.
ויציאה לגג..
- (2) לפי התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

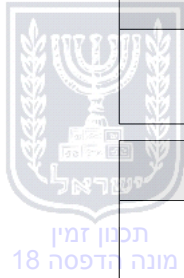


תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	חניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבנייה. תנאי למתן היתר הבנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2	חשמל	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע ביתן 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) 20.0 מטר מציר הקו - קו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 5000 מטר) 35.0 מטר מציר הקו - מהנקודה הקרובה ביותר לאורך 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	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.
6.4	ניקוז	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, אישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
6.5	איחוד וחלוקה	תנאי להיתר בניה אישור תכנית / תשריט איחוד וחלוקה כנדרש בחוק תו"ב.
6.6	ניהול מי נגר	תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר 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 החדר החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38	תנאי להיתר בניה לתוספת הבניה מותנת בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי

6.7	חיזוק מבנים, תמא / 38
	הוראות תקן 413.
6.8	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	לא יוצא היתר בניה ללא ביצוע החנייה בפועל לרבות הריסת הקירות בקומות החנייה לצורך הכשרתה לחנייה ול- 3 מקומות חנייה מתחת למפלס הדרך.
6.11	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב
1	שלבי ביצוע
התנייה	לי"ר
7.2 מימוש התכנית	
תוך 5 שנים מיום אישורה	

