

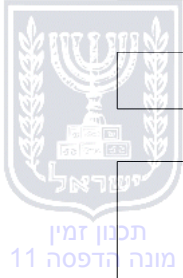
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-1043306

תוספת שטחיים עיקריים למגרש 19 חלקה 23 - 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

המגרש 19 כידוע בחלקה 23 גוש 21087.  
התכנית היא תכנית נקודתית למגרש שייעודו מגורים בקיבוץ יסעור.  
מטרת התכנית:

1. הגדלת שטחי בניה עיקריים ב-50 מ"ר.
2. הגדלת תכסית קרקע מ-40% ל-54%.
3. הסדרת מצב קיים.
4. שינוי בהוראות בינוי, מתן הנחיות לחניה, גדרות וכו'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחיים עיקריים למגרש 19 חלקה 23 - יסעור

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

201-1043306 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.498 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (17), 62א (א) (5), 62א (א) (9)

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	215482
קואורדינאטה Y	756196

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונה מערבית קיבוץ יסעור, שכונת החמניות.

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			יסעור

שכונה שכונת החמניות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21087	מוסדר	חלק	23	

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	פרק	תאריך
ג/ 14076	שינוי	תכנית זו מחליפה את ההוראות והתשריט לתכנית ג/14076, וכפופה לנספחים שלה.	5604	870		12/12/2006
ג/ 20522	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20522 בתחומה של תכנית זו.	7235	4660		29/03/2016
ג/ 11043	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11043, הוראות תכנית ג/ 11043 תחולנה על תכנית זו.	5099	3498		04/08/2002
חא/ מק/ 2007/ 23	החלפה	תכנית זו מחליפה את כל קביעותיה של תכנית חא/מק/ 2007/23.	5847			09/09/2008



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בהאא טרביה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בהאא טרביה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 56 17/08/2022	בהאא טרביה	17/08/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 11

**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	אהרון ניסטל			יסעור	יסעור		050-6204413		ron.nistel224@gmail.com
	פרטי	פזית ניסטל (1)			יסעור			050-6204413		ron.nistel224@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהרון ניסטל			יסעור	(1)		050-6204413		ron.nistel224@gmail.com
פרטי	פזית ניסטל ויזל		יסעור	יסעור	(1)		050-6204413		ron.nistel224@gmail.com

(1) כתובת: 1.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בהאא טרביה	118954		מגידל שמש	(1)		04-6931663	04-6931663	Tarabiabhaa@gmail.com
	מודד	פריד סמרי	988		ג'דיידה-מכר	ג'דיידה		050-5414507		simri1@013net.net

(1) כתובת: מגדל שמס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הגדלת שטחים עיקריים ותכסית בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה במגרש מגורים ב- 50 מ"ר לפי סעיף 62 א(א)(17) .
2. הגדלת תכסית בניה ל 54% לפי סעיף 62 א(א)(9).
3. שינוי בהוראות בינוי לפי סעיף 62 א(א)(5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

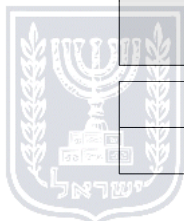


תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	496.69	100
סה"כ	496.69	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	496.69	100
סה"כ	496.69	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>- מגורים לרבות חניה ומחסן.                      - ביחידת המגורים אשר במגרשים בשטח הגדול מ-490 מ"ר. יותר להקים - משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים.                      השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים).                      השטח לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים אך תותר כניסה נפרדת ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות תכנית זו.                      - לא תותר הקמת חדרי אירוח.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א</p> <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.                      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>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <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 ובתיאום עם השכן.                      - בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ', גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ', שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר.                      - חומרי הבנייה למחסן יהיו מאיכות גבוהה ברמת תקן ישראלי בין אם הבנייה קלה או קשיחה.                      - ניקוז מבנה המחסן להיה בתחום המגרש, פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.                      חניה:                      - מיקום החניה וחומר הבנייה יצוינו בבקשה להיתר, תותר הקמת חניה מקורה בקווי בניין קדמי 0 מ' וצידי 0 מ' בהסכמת שכן גבול.                      - ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש. חומרי הבנייה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן-חומרים קשיחים או קלים.                      - מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ', שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.                      גדרות:                      - בין המגרשים יותר להקים גדרות מפרידות, גובהן של הגדרות לחזית קדמית לא יעלה על 1.5 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: אבן לקט, עץ או חומרים אחרים אך לא מחומרים יורדים, כדוגמת רשת.</p>



4.1	מגורים א'
	<p>- הגדרות יסומנו בבקשה להיתר בניה, גדרות בין מגרשים אפשר שיהיו מרשת או מגדר חיה בגובה מקסימלי 1.8 מ'.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b>                      תנאי להקמת הפעילות המקצועית הוא:                      1. בהגשת בקשה לשימוש לתעסוקה או בקשה לבניה עבור שימוש זה, ויש לנקוט בעניינה לפי סעיף 149 לחוק (פרסום ומתן אפשרות להתנגד).                      2. מתן חנייה נוספת לשימוש זה מעבר לתקן החניות, בתחום המגרש.                      3. הצגת נגישות למגרש.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
קדמי	3	3	3	3	300	50	250	1	מגורים א'
אחורי	3	3	3	3	300	50	250	1	מגורים א'
צידי- שמאלי	3	3	3	3	300	50	250	1	מגורים א'
צידי- ימני	3	3	3	3	300	50	250	1	מגורים א'
מעל הכניסה הקובעת	2	8.5	1	49	300	50	250	1	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

הוראות טבלה 5:

- הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכנית מאושרת ג/14076.

(2) למגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

6.1	עתיקות								
	<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח 1978.</p> <p>1. כל שטח תכנית נמצאת בתחום אתרי עתיקות מוכרזים. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות תשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבוצען היזם לפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור הבתאם להוראות חוק העתיקות תשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם על הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>								
6.2	חניה								
	<p>- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.</p> <p>- חניות המסומנות בתחום המגרשים יקבעו סופית לפי תכנית בינוי לכל מגרש שתוגש עם הבקשה להיתר בניה.</p> <p>- מיקום החניה וחומר הבניה יצויינו בבקשה להיתר.</p> <p>- תותר להקימה בקו בניין קדמי - 0 מ', וצידי - 0 מ' בהסכמת שכו גובל.</p> <p>ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש.</p> <p>- חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן, חומרים קשיחים או קלים.</p> <p>- מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>- שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.</p>								
6.3	חשמל								
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="0" data-bbox="271 1926 1260 2105"> <tr> <td>מזריר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני/</td> </tr> <tr> <td></td> <td>מהכבל/מהמתקן</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> </table>	מזריר הקו	מהתיל הקיצוני/		מהכבל/מהמתקן	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2.0 מ'
מזריר הקו	מהתיל הקיצוני/								
	מהכבל/מהמתקן								
קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3.0 מ'								
קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2.0 מ'								





6.3	חשמל
5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד(כא"מ)
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400ק"ו
0.50 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך תקתת קרקעי
3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה תק
בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
1 מ'	ארון רשת
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו/מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>הנחיות אלו יינתנו לשינוי עפ"י חברת חשמל, במועד הוצאת היתר בניה.</p>	



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>- מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>- ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. כל פעולה בתחום רצועת הניקוז (תחום ההשפעה) יחייב את אישור רשות הניקוז הארצית.</p> <p>- ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות וגורמים המוסמכים לכך. קווי הביוב ברדיוס ג' יבוצעו במסגרת ההרחבה עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>- אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.</p>	



6.5	<b>פיקוד העורף</b>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
6.6	<b>בטחון ובטיחות</b>
<p>- כיבוי אש:</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

מיידי אחרי אישור תכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11