

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0594598

הוספת זכויות בניה בגוש 17871, חלקה 65, חנתון

צפון

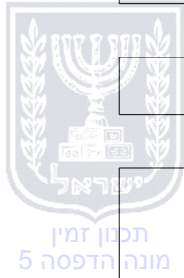
מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת תוספת 50 מ"ר לשטח עיקרי המותר לבניה למגורים במגרש מס' 114, חנתון הכל בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) 17.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הוספת זכויות בניה בגוש 17871, חלקה 65, חנתון

254-0594598

מספר התכנית

0.512 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

מקומית

62א (א) סעיף קטן 17

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי יזרעאליים

קואורדינאטה X 223263

קואורדינאטה Y 743002

1.5.2 תיאור מקום

רח' המעיין 114

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: חנתון

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חנתון		114	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17871	מוסדר	חלק	65	

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/ 10863	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10863 ממשיכות לחול.	5094	3302	15/07/2002
יז/ מק/ 10863 / 03	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 10863 / 03. הוראות תכנית יז/ מק/ 10863 / 03 תחולנה על תכנית זו.	5549		31/10/2005



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איריס מרקין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איריס מרקין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	17/07/2018	איריס מרקין	17/07/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	17/12/2017	איריס מרקין	17/12/2017		לא

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	אביב נוף			חנתון	(1)	114			nofaviv85@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 171.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביב נוף			חנתון	(1)	114			nofaviv85@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 171.

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	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	
חוכר		אביב נוף			חנתון	(1)	114			nofaviv85@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 171.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איריס מרקין			חנתון	חנתון	30			markin_iris@walla.co.il
	מודד	יוסף בדארנה	981	טאהא זידאן שירותי הנדסה ומדידה בע"מ	כפר מנדא	(1)		04-9863410	04-9863408	taha_wtz@017.net.il

(1) כתובת : ת.ד 486.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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**

הגדלת שטח המגורים במגרש מס' 114, חנתון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים ב 50 מ"ר - לפי סעיף 62א(א)17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	512	100
סה"כ	512	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	511.67	100
סה"כ	511.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מיועד למגורים משפחתיים, חניה פרטית, שימוש משני למטרות פעילות מקצועית (בעלי מקצועות חופשיים), עבודות פיתוח, גדרות וקירות בגבול ובתוך המגרשים, גינון, תאורה ומתקנים הנדסיים. במגרש תותר הקמת בית מגורים אחד - שהוא יחיד אחת, מבנה חניה ומחסן ביתי.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי בבתים בהם מתוכננת פעילות מקצועית (בעלי מקצועות חופשיים) יוגבלו היקפה ל-50 מ"ר מהשטח העיקרי של המבנה ועל חשבון % הבניה המותרים, אופי הפעילות לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים כגון: רעש, זיהום, הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא יגרם עומס חניה. בשום מקרה לא יותר שילוט מסחרי או כל גורם אחר למטרות פרסומת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מותא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה				
		עיקרי		שרות									
מגורים ב'	1	511	254	51	305	40	1	7 (1)	2	3	3	4	קדמי

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:

(1) בגג משופע 8.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.2	חניה
	החניה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) ובתחומי המגרשים
6.3	חשמל
	א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת, בהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל. ב. תחנות השנאה יוקמו במבנה בלבד בתחום שטח ציבורי פתוח. ג. לא תותרנה תחנות השנאה על עמודים בתחום התכנית. ד. 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 חשמל. תשתיות חשמל יוכנו לפי דרישות חברת החשמל. כל קווי החשמל הציבוריים החדשים ו/או המיוחדים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי חשמל וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה למעט סלילת דרכים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: ג 1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ' ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל ח. ארון רשת ----- 1 מ' ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ' ג 2. מרחקי בניה מציר קו החשמל: י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ' יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב

6.3

חשמל

לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

6.4

ביוב וניקוז

ביוב:

ביצוע מערכת ביוב ומתקן טיפול בשפכים בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

תנאי למתן היתר בניה לשכונה קהילתית- ביצוע הביוב שבנדון על כל מרכיביו.

ניקוז:

המבצע את התכנית מתחייב לבצע את ניקוז השטח ע"י לחלול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינור ניקוז. כל זה ע"פ תכנית ניקוז כוללת באישור: רשות הניקוז, מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס המוא"ז.

6.5

תקשורת

א. טלפון/פקס - רשת הקווים תהיה תת קרקעית.

ב. טלוויזיה - רשת הכבלים תהיה תת קרקעית.

6.6

פיקוד העורף

מיקום ובניית מקלטים ועבודות ביטחוניות לרבות מרחבים מוגנים במבנים (ממ"ד, ממ"ק) חדשים יבוצעו בהתאם לתקנות ודרישות פיקוד העורף העדכנית, החלות על הישוב.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית - מיידית עם אישורה