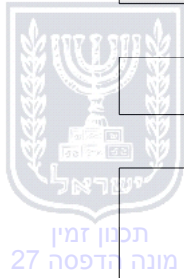


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0393512

הגדלת שטח בנייה ושינוי קו בניין במגרש 213 - מושב ציפורי



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

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 חלה על מגרש 213 שברח' מבצע דקל במושב ציפורי. מדובר במגרש שצורף לנחלה 38 בציפורי המהווה חלק מהנחלה.

התכנית באה במטרה לאפשר את השימוש בקומת המסד של המבנה הקיים לצורך הרחבת יחידת הדיור הקיימת. הגדלת השטח המותר למגורים בתכנית תעשה בתוך מעטפת הבניין הקיים.

בנוסף, מבקשת התכנית לאשר פרגולה קיימת שנבנתה בחריגה מקו הבניין הצידי השמאלי (המערבי) ולהתאים את קו הבניין העילי הימני לבליטת הגג שנבנתה בהיתר.

לפיכך תכנית זו מציעה תוספת של 50 מ"ר לשימושים עיקריים בקומת המסד (מתחת למפלס הכניסה הקובע), והתרת הקמת פרגולה בקו בניין 0 ללא שינוי בקווי הבניין האחרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת שטח בנייה ושינוי קו בניין במגרש 213 - מושב
ציפורי

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

254-0393512

מספר התכנית

0.500 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 17, 62א (א) סעיף קטן 4

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**

יזרעאליים

קואורדינאטה X 226655

קואורדינאטה Y 738812

1.5.2 תיאור מקום

רחוב מבצע דקל מושב ציפורי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: צפורי

נפה

יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צפורי			

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17619	מוסדר	חלק		2, 10

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 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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/ 9075	שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/9075 ממשיכות לחול	4626	2713	08/03/1998

הערה לטבלה:

254-0337733 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 254-0337733 ממשיכות לחול



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				יוספה נדן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוספה נדן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	30/11/2016	יוספה נדן	30/11/2016		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/08/2018	יוספה נדן	23/08/2018	תשריט מצב מאושר	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	חיים וחיה דניאל			צפורי	(1)	213			

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עבור פריד טלי ושרון, כתובת: מבצע דקל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים וחיה דניאל			צפורי	(1)	213			

(1) כתובת: מבצע דקל 213 מושב ציפורי 1791000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		חיים וחיה דניאל			צפורי	(1)	213			

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל הקרקע - רשות מקרקעי ישראל, ת.ד. 580 נצרת עילית 1710500

(1) כתובת: רחוב מבצע דקל 213 צפורי 1791000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוספה נדן	44937/ה	יוספה נדן אדריכלות	צפורי	(1)	104	04-6467039	077-3226730	ny@yosefa-nadan.com
מודד מוסמך	מודד	כמאל זועבי	879	כמאל זועבי	נצרת עילית	השושנים	11	04-6013680		k0522840602@gmail.com

(1) כתובת: החרובים 104.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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**

שינוי הוראות וזכויות בניה למגרש 213 במושב ציפורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח בניה עיקריים למגורים מ 175 ממ"ר ל 225 ממ"ר עפ"י סעיף 62א(א)17.

2. שינוי חלק מקו הבניין הצידי השמאלי מ-3 מ' ל 0 להקמת פרגולה עפ"י סעיף 62א(א)4.

3. שינוי חלק מקו הבניין העילי הימני בהתאם לבליטת גג הבטון שנבנה בהיתר מ-3 מ' ל-2 מ' עפ"י סעיף 62א(א)4.

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

תאי שטח		יעוד
213		מגורים בישוב כפרי
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
213	מגורים בישוב כפרי	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	500.05	100
סה"כ	500.05	100

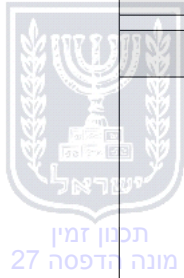
4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

ישמש למגורים. בשטח זה תותר הקמת יח"ד אחת וכן תעסוקה לבעל מקצוע חופשי, אמנות ומשרדים בתנאי שימשו לפרנסת הגרים פיזית בבית המגורים ובתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי ובאשור כל הרשויות המוסמכות.

יותר מבני עזר כגון: חניה מקורה, אחסנה, מע' טכניות, קומת עמודים מפולשת עד 2.20 מ', ממ"ד ובטיחות

4.1.2**הוראות****א****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי הבניה יתאמו לגבולות המצויינים בתכנית זו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי												
מגורים ביישוב כפרי	מגורים	500	175	50	50	275	55	45	1	9 (1)	2	1	3 (2)	3 (3)	0	5

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) לגג משופע, או 8 לגג שטוח.
- (2) יותר קו בנין עילי 2 מ' לבליטות הגג.
- (3) כמסומן בתשריט. תותר הקמת פרגולה בקו בנין 0.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניות יוסדרו בתוך גבולות המגרש בהתאם לתקן החנייה שנקבע בחוק התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.
6.2	חשמל
	איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקוצני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מטר ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר 11.0 מטר בקו מתח על 400 ק"ו עם שדות עד 500 מטר 21.0 מטר הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. ב. אין לבנות מבנים מעל לקווי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו מ-1.0 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
6.3	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש
6.4	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	א. מים-אספקת המים מרשת "מקורות" המספקת מים למושב ציפורי. ב. ביו-תנאי לקבלת היתר בניה הוא חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביו מאושרות על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ג. אשפה- סידורי סילוק האשפה יהיו בהתאם להוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. ד. ניקוז-תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.5	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ועדכוניו

6.6	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.



6.7	ניהול מי נגר
	יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר בלתי חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכד') ושיפוע המגרש יוביל אליו את מי מרזבי הגגות אשר יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

6.8	פסולת בניין
	לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------



7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי	
--------------	--



זכויות בניה מאושרות לפי תכנית ג/ 9075

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים (למחוק מיותר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת					עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	
														מעל לכניסה הקובעת
מגורים ב	213	500	175	50	0	0	225	45	1	8 לגג שטוח 9 לגג משופע	2	3	5 למגרש 0 לשצ"פ מגורים	5