

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0602649

הסדרת שטח מגורים ע"י הצרחת שטחים, רמת השופט



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית כוללת החלפת שטחי מגרשים ע"פ תוכנית מאושרת ג/16694 כמפורט להלן:

1. בחלק הדרומי בין מגרש מגורים (200) ושצ"פ גובל (458).
2. בחלק הצפוני שינוי גבול בין מתחם 213 למגרש 221.
3. החלפה בין מגרש 696 למגרש 662A.
4. הרחבת שצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת שטח מגורים ע"י הצרחת שטחים, רמת השופט

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

254-0602649

מספר התכנית

3.889 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 3

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 יזרעאלים

209190 קואורדינאטה X

724390 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בחלק המערבי של מגורי הקיבוץ

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: רמת השופט

נפה

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
12341	מוסדר	חלק		5

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



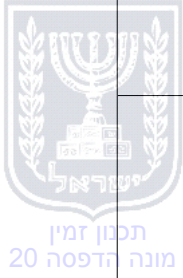
תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16694 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16694

הערה לטבלה:

שינוי לתשריט חלוקה חח 12341/3,5-7,15



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל קוזוקרו-מלאכי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 2-3		יעל קוזוקרו-מלאכי			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		יעל קוזוקרו-מלאכי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		04/11/2018	יעל קוזוקרו-מלאכי	09/01/2018		1: 2500	רקע	מצב מאושר

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			קיבוץ רמת השופט	רמת השופט	(1)		04-9898223		asakim@rmh1.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ רמת השופט.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ רמת השופט	רמת השופט	(1)		04-9898223		asakim@rmh1.org.il

(1) כתובת: קיבוץ רמת השופט.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				קיבוץ רמת השופט	רמת השופט	(1)		04-9898223		asakim@rmh1.org.il

(1) כתובת: קיבוץ רמת השופט.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokaro@gmail.com





תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

החלפת שטחים בתחום שכונת מגורים בקיבוץ לצורך הסדרת מגרשי מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

החלפת שטחים ע"פ סעיף 62 א א 1 :

החלפה בין שטח מגורים בתא שטח 605 ושצ"פ בתא שטח 458

החלפת שטח מגורים בין שני מגרשים גובלים 221 ו-665A

החלפה בין שטח מגורים בתא שטח 696 למגורים עם הנחיות מיוחדות בתא שטח 662A

הצרחה והרחבת שצ"פ ע"פ סעיף 62 א (א) 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	662A, 665A, 696, 605, 221
שטח ציבורי פתוח	458, 2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	221
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	696
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'2	420	10.77
מגורים א'3	2,870	73.59
שצ"פ	610	15.64
סה"כ	3,900	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
83.59	3,251.13	מגורים א'
16.41	638.27	שטח ציבורי פתוח
100	3,889.4	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תאי שטח 605, 662A, 665A - מגורים א'3 ע"פ תוכנית מאושרת ג/16694: אזור המגורים הקיים בקיבוץ ע"פ תוכניות תקפות. מיועד להקמת בתי מגורים, חדרי שירות ומתקנים נלווים. תא שטח 221 - מבנה מיועד לשימור כצריף מגורים משוחזר. תא שטח 696 - מגורים א'2 ע"פ תוכנית מאושרת ג/16694 - יח"ד זמניות, לא ניתנות לשיוך.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות יח"ד זמניות, לא ניתנות לשיוך ולחלוקה
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	תא שטח 458 ע"פ תוכנית מאושרת ג/16694: מבנים המשמשים לתחזוקה ולמקלט בקיבוץ. גינון, חורשות, מתקני נופש, מתקני ספורט, מבני שירות לתחזוקה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל.
4.2.2	הוראות



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
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מ"ר	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
									סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)			(1)	(1)	221	מגורים אי
4	4	4	(2) 4	2	8.5	1	40	200			30	170	300	מגורים אי
3	3	(2) 3	(2) 3	1	4	(5) 2	27	(4) 110			(3) 5	(3) 50	662A, 665A, 605	מגורים אי
											(3) 5	(3) 50	696	מגורים אי

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:

שטח שירות כולל חנייה, מחסן וממ"ד

קווי בנין מתייחסים למבנים חדשים, לא למבנים קיימים. קווי בנין למבנים קיימים, ע"פ המבנה המופיע ברקע המדידה.

גובה גגות שטחים- עד 7.5 מ'

וועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מבנה לשימור.

(2) או 0.

(3) ליח"ד קטנה.

(4) ל-2 יח"ד קטנות.

(5) יח"ד קטנות.

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
<p>א.תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ב.תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
6.2	חשמל
<p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.תחנות השנאה</p> <p>1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3.על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ'יקו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ'יכבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ'יכבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ'יארון רשת</p> <p>3 מ'ישנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב 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.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא</p>	



תכנון זמין
הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.2	חשמל
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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.	
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)	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.3	שימור
על המבנה המיועד לשימור בתא שטח 221 יחולו ההוראות הבאות:	
1. לא תותר הריסת המבנה לשימור.	
2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט המפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים:	
3. לא יותרו שינויים ותוספות בניה, למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ע"י הוועדה המקומית ובהתייעצות עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.	
4. קו הבניין של תוספות בניה בחזית הבניין יהיה בתאם לקו הבניין של הבניין הקיים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.4	פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	

6.5	מבנים קיימים
מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.	
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:	
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.	
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית-5 שנים ממועד אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20