

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0925230

פיצול מגרש מנחלה 102 במושב היוגב

מחוז

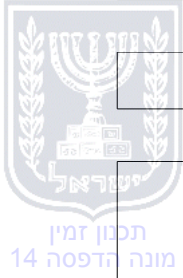
צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

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

התכנית נועדה לפצל מגרש בשטח 500 מ"ר מנחלה בהיוגב, ולהגדיר הוראות וזכויות בניה למגרש זה וליתרת הנחלה.
התכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם להנחיות ג-17676, סעיף 6.9 (ה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

פיצול מגרש מנחלה 102 במושב היוגב

254-0925230

מספר התכנית

22.340 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

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

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	220478
קואורדינאטה Y	724728

1.5.2 תיאור מקום

קצה מזרחי של מושב היוגב, הנחלה האחרונה משמאל (בצד הצפוני של הכביש).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: היוגב

נפה יזרעאל

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
11468	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1 ב
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /9
13/02/2014	3787	6755	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17676 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 17676
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
21/09/2016	10208	7349	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21645. הוראות תכנית ג/ 21645 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21645

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/17676.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שירה אודסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		שירה אודסר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		שירה אודסר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 09 24/02/2021	שירה אודסר	24/02/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נפחי בינוי קיימים ומותרים ביעוד מגורים, דרכי גישה, חניות, שבילים רחבות וגדרות	20: 38 19/07/2021	שירה אודסר	26/02/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי

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	אורי חיים דמרי			היוגב	(1)				ori.demri@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה 45 בהיוגב.

1.8.2 יזם

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	נוף הגליל	(1)		04-6558211		
חוכר		אורי חיים דמרי			היוגב	(2)				ori.demri@gmail.com
חוכר		טל דמרי	ל.ר.		היוגב	(2)				ori.demri@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פסק הדין בענין ירושת הנחלה ע"ש היוזם יצורף למסמכי התכנית.

(1) כתובת: מלון פלז'ה רחוב חרמון פינת כרמל נצרת עילית..

(2) כתובת: נחלה 45 בהיוגב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שירה אודסר		אודסר אדריכלות	יקנעם (מושבה)	דרך העמק		077-7644353		shiraodes@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		office@ramzi 883.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

התכנית נועדה לפצל מגרש מגורים מנחלה 102 במושב היוגב ללא שינוי יעוד למגרש הפיצול, ולהגדיר הוראות וזכויות בניה עבורו ועבור יתרת הנחלה. שטח המגרש המפוצל 500 מ"ר, שטח יתרת מגרש המגורים בנחלה 2551 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקת מגרשים (כולל החלפת שטחים מזערית מול קרקע חקלאית) ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע לפי סעיף 62 א (א) (1).
קביעת גודל מגרש מזערי לפי סעיף 62 א (א) (7).
הוספת 175 מ"ר שטח מגורים לפי סעיף 62 א (א) (17).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	102A, 2
קרקע חקלאית	102B



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,051.15	13.66
קרקע חקלאית	19,289.02	86.34
סה"כ	22,340.17	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,051.15	13.66
קרקע חקלאית	19,289.02	86.34
סה"כ	22,340.16	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>(א) בתא שטח 102A: מגורים, חניה מקורה, מערכות טכניות ומתקני שרות המשמשים את המגורים ואת יתר השימושים המותרים. מחסן במשולב עם בית המגורים או במבנה נפרד במסגרת קווי הבנין, במבנה אחד ליחידת דיור (לא כולל יחידת הדיור הקטנה עד 55 מ"ר) קומת עמודים מפולשת (תחשב במנין הקומות המותרות). בריכת שחיה פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד. פעילות לא חקלאית (להלן פל"ח) לצרכי תעסוקה ומכירה בתחום הנחלה לפי קבוצות השימושים להלן: קבוצה מס. 1 שימושים חקלאיים: גידולים חקלאיים מכל הסוגים, לרבות חממות בתי צמיחה לסוגיהם ולרבות מבנים לגידול בעלי חיים למיניהם למעט חזירים. -מחסנים לצרכי הפעילות החקלאית במקום. -מבני שירות לטיפול בתוצרת החקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. קבוצה מס. 2 שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית לפי הקטגוריות הבאות: א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים טיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד זעיר, מחלבה, מגבנה, ייבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכד' והכל כפוף לתנאים הסבבתיים שייקבעו על ידי הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת רדיית דבש במכוורת, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, דיגול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקשים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המברים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים- מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו על ידי הגופים המוסמכים. ה. מכירת תוצרת חקלאית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו על ידי הגופים המוסמכים. קבוצה מס. 3- שימושים תומכים לפעילות החקלאית, לפי הקטגוריות הבאות: א. תיירות כפרית מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים פסיים של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד'). ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה מבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שירותי חינוך ורווחה כגון משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון, מעון יום לקשישים, טיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים וזמנות, כגון -גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ומכירתן. -עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. -טיפול וריפוי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה, פיזיותרפיה וכד'. -בריכה טיפולית. -מרכז למידה לילדים ונוער בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מיחשוב חשבון אנגלית וכד'. -קייטרינג, אפיה, (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'. - בנוסף יותרו שימושים התואמים את רוח הרשימה לעיל ואשר עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה, ובישוב בכלל. (ב) בתא שטח 2: מגורים, תעסוקה מוגבלת כדלהלן: משרד של בעלי מקצוע חפשי, גלריה וסדנת אומן אשר אותו מבנה משמש למגוריו הפרטיים, בטחון ובטיחות, מערכות טכניות המשמשים את המגורים, אחסנה, חניה מקורה, קומת עמודים מפולשת (תחשב במנין הקומות המותרות).</p>
4.1.2	הוראות

4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	לפי ג/21904
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	9	2	27.68		120	506	2551	102A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	0	3	3	1	3.5	4	11.76			300	2551	102A	מגורים	מגורים בישוב כפרי פעילות לא חקלאית
5	3	3	3	2	9	1	40		30	200	500	2	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(6) 5	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(6)	(6)	(6)	(6)			(6)	19289	102B	מבני משק	קרקע חקלאית

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

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר העברת שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית, ובלבד שיישמרו סה"כ השטחים ואחוזי הבניה המותרים.

ב. תותר עליית גג במבני המגורים ובלבד שיישמר סה"כ גובה המבנה המותר.

ג. גובה מבני המגורים בטבלה מתייחס לגג שטוח. לגג משופע: 10 מ'. הגובה ימדד אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר לבין מפלס פני הקרקע הטבעית או החפורה.

ה. פעילות לא חקלאית: לפי קבוצת השימושים בסעיף 4.1. יותרו עד 140 מ"ר לקבוצת שימושים מס. 2 (שמ"ח) ועד 160 מ"ר לקבוצת שימושים מס. 3 (שת"ח). בסמכות ועדה מקומית להתיר נידוד שטחים בין הקבוצות עד 50% מזכויות הבניה המוקנות לכל אחת מקבוצות השימושים.

ו. קוי הבנין בטבלה מתייחסים למבנים חדשים ולתוספות בניה. למבנים קיימים: לפי התשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) + עליית גג.

(2) בגבול עם תא שטח 3, הקרקע החקלאית של הנחלה.

(3) יחידות אירוח. עד 40 מ"ר ליח"א.

(4) לגג שטוח. לגג משופע: 5.5 מ'.

(5) מתוכם עד 40 מ"ר לתעסוקה מוגבלת בהתאם לסעיף 4.1(ב)..

(6) לפי ג/21904.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון הצבת קולטי שמש כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה והגג, באופן המצניע את הקולט והדוד ככל שניתן. 3. תנאי להיתר בניה הינו עמידה בהוראות המרחביות של הועדה המקומית בנושא בינוי ועיצוב אדריכלי.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תוך שנה מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישור תכנית זו תשריט חלוקה ותכנית לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>1. לא ינתן 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 התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה: בקו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף: 3.0 מ'. בקו מתח נמוך תיל מבודד (תא"מ על עמוד): 2.0 מ'. בקו מתח נמוך? תיל מבודד צמוד למבנה: 0.3 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו? תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו? כבל אורירי מבודד מבודד (כא"מ): 2.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ'): 20 מ' מציר הקו. בקו מתח-על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'): 35 מ' מציר הקו.</p> <p>2. במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>3. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט: 0.5 מ'. מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו: 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו: בתאום עם חברת החשמל. מארון רשת: 1.0 מ' משנאי על עמוד: 3.0 מ'</p> <p>4. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל. 5. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	<p>6.4</p>



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. תשתיות מים, ניקוז, ביוב ואשפה בהתאם לתכנית מאושרת. 2. תנאי למתן תעודת גמר יהיה חיבור כל הבניה בשטח התכנית למערכת מים וביוב ישובית בכפוף לאישור מהנדס המועצה או מי מטעמו.
6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413 ובביצוע החיזוקים הנדרשים למבנה.
6.7	פסולת בניין
	היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי הריסות מבנים ופסולת בניה לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי לתעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה לשטחה.
6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון וביצוע דרך גישה על חשבון המבקש למבנים ולשימושים המוצעים בתכנית.
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה על ידי הועדה המקומית אשר תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי, דרכי גישה ופתרונות תנועה וחניה.
6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.