

מחוז הצפון
נפה יזרעאל
מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית עמק יזרעאל
שם ישוב: גבעת שמשית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' **מק/יז/10652/01**
שינוי לתוכניות מפורטות מס' **ג/במ/223 ו-ג/10652** המאושרות ביחס למגרש 639 – גבעת שמשית.
תוכנית בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62א(א) 9.5.4

1.2 מקום התוכנית:

יישוב: גבעת שמשית

חוק התכנון והבניה (התשמ"ה) 1966
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
יזרעאלים

הועדה דנה בבקשה מס' **5428** מיום **11.10.05**
בישיבתה מס' **5428**
החליטה להפקיד **לאשר** התוכנית

שמואל לנקרי
יו"ר הועדה

ד"ר מיכל סופר
מהנדסת תכנון

גוש	חלק מחלקה	מגרש
17489	2	639

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית 0.510 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון
נצרת עילית טל: 04-6558211
פקס: 04-6560521

יזם התוכנית:

יצחקי אילן ואורלי – גבעת שמשית.
טלפון: 04-6021374
נייד: 052-2714137

מגיש התוכנית:

יצחקי אילן ואורלי – גבעת שמשית.
טלפון: 04-6021374
נייד: 052-2714137

עורכי התוכנית:

האני בשארה ואדריכל שבתאי ארגוב
משרד לאדריכלות והנדסת בניין
ת.ד. 2114 טל/פקס: 04-6572496 נצרת.
Email: hope@012.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' **ג/במ/223 ו-ג/10652** המאושרות – גבעת שמשית. לגבי קווי בניין ובניית מבנה עזר בהתאם לתשריט. תכנית זו תהיה כפופה לתוכניות מפורטות מס' **ג/במ/223 ו-ג/10652** לגבי הוראותיהן ומגבלותיהן. במידה ותהיה סתירה בין הוראות תוכנית זו לכל תוכנית אחרת תקבענה הוראות תכנית זו.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. תכנית בנוי בק.מ. 1:100 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
05.09.2004	הכנה
22.02.2005	עדכון 1
13.05.2005	עדכון 2
08.11.2005	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- 1.9.1 גבול התכנית קו כחול עבה רצוף.
- 1.9.2 גבול תכנית מפורטת מס' ג/במ/223 המאושרת ... קו כחול עבה מקוטע מנוקד.
- 1.9.3 גבול גוש רשום קו מתומן בשחור לסירוגין.
- 1.9.4 גבול חלקה רשומה ומספרה (מגרש) קו דק ירוק עם מספר בתוך עיגול מותחם בירוק.
- 1.9.5 שטח מגורים א3 שטח צבוע בצהוב.
- 1.9.6 מבנה עזר מעץ מוצע שטח צבוע בצהוב מטוייט באדום.
- 1.9.7 שטח ציבורי פתוח שטח צבוע בירוק.
- 1.9.8 דרך קיימת ומוצהרת מוגדרת בשם בתשריט (בצבע חום).
- 1.9.9 קו בניין קו דק מקוטע באדום.
- 1.9.10 מספר הדרך ספר ברבע עליון של עיגול.
- 1.9.11 מרווחים קדמיים מינימליים מספרים ברבעים ימיני ו/או שמאלי של עיגול.
- 1.9.12 רוחב דרך מספר ברבע תחתון של עיגול.

1.10 טבלת שטחים:

ממצב מוצע		ממצב קיים		ייעוד השטח
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	שטח מגורים "א3"
100%	0.510	100%	0.510	סה"כ שטח התוכנית
100%	0.510	100%	0.510	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

שינוי בקווי בניין צדדי (מזרחי) מ- 3.0 מ' לעד 2.49 מ' כמסומן בתשריט לגבי בית המגורים. שינוי בקו בנין קדמי (צפוני) מ- 5.0 מ' ל- 0.60 מ' לגבי מבנה עזר בגוש 17498 חלק מחלקה 2, מגרש 639 גבעת שמשית ובהתאם לתשריט ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות בתכניות מאושרות מס' ג/במ/223 ו- ג/10652. התכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א(א)9.5.4.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. קביעת הוראות בנייה לגבי קו בניין צדדי (מזרחי) וקדמי (צפוני) בהתאם לתשריט. סעיף 4(א)62.
- ב. הקלה במספר המבנים המותרים במגרש עפ"י סעיף 9(א)62 ושינוי בהוראות הבינוי ביחס למבנה עזר, מיקומו וגובהו עפ"י סעיף 5(א)62. הוראות בדבר עיצוב נופי סעיף 62(א)5.
- ג. גובה מקסימלי של מבנה עזר 3.20 מ' – כמסומן בנספח בינוי.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

הוראות בנייה: על תוכנית זו יחולו הוראות בנייה בכפוף לתוכניות מפורטות מס' ג/במ/223 ו- ג/10652 המאושרות למעט מרווחי בנין צדדי (מזרחי) וקדמי (צפוני) ומבנה עזר – שטח שירות במקום קרוי חניה כמפורט דלקמן:

1. תותר הקמת מבנה עזר בנפרד מהמבנה אשר יישמש לשימושים המותרים בשטח שירות (מחסן) במימדים (שטח וגובה) המסומנים בנספח הבינוי המחייב.
2. קווי הבניין למבנה העזר בהתאם לנספח הבינוי המחייב.
3. לא תותר הקמת מבנה עזר נוסף בנפרד ממבנה המגורים בשטח מגרש זה.
4. קו בניין צידי של בית המגורים בכיוון מזרח ישונה מ- 3.00 מ' לקו בניין של 3.00 מ' עד 2.49 מ' כמסומן בתשריט.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות שלהלן:

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992**

מצב מוצע				מצב קיים			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
קווי בניין				קווי בניין				
אחורי	צדדי		קדמי	אחורי	צדדי*	קדמי		
דרומי	מערבי	מזרחי	צפוני					
5.0 מ'	0.0	3.00 מ' עד 2.49 מ' כמסומן בתשריט	5.0 מ' למגורים	5.00 מ'	3.00 מ' או אפס	5.00 מ'		מגורים "א3"
5.00 מ'	0.0 מ'	3.00 מ'	0.60 מ' למבנה עזר	---	---	---		מבנה עזר

- יתר זכויות הבניה בהתאם להוראות תכניות מפורטות מס' ג/במ/223 ו- ג/10652 המאושרות – גבעת שמשית.
- מיקום קווי בניין צדדי 0.0 ייקבע בתכנית הבנוי שהינו מערבי.
- גובה מקסימלי של מבנה העזר 3.20 מ' ועל פי המסומן בנספח בינוי.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:-

תנאי לקבלת היתר בניה:

1. על יוזם התכנית לבצע גינון בחזית הקדמית ע"י נטיעות ומעקה לשם הסתרת המבנה המוצע מבנה עזר ויצירת חזית נופית שתשתלב עם הסביבה.
2. התחייבות הייזמים להתאמת השימוש במבנה לשימושים המותרים במבנה עזר- שטחי שירות כגון מחסן ביתי.
3. מבנה העזר המוצע יבוא במקום מבנה עזר לקירווי חניה אשר התכנית מאפשרת הקמתו והוא בשטח דומה.

ב. תשתיות:-

1. מים:

לפי הוראות תכניות מס' ג/במ/223 ו- ג/10652 המאושרות - גבעת שמשית.

2. ניקוז:

לפי הוראות תכניות מס' ג/במ/223 ו- ג/10652 המאושרות - גבעת שמשית.

3. ביוב:

לפי הוראות תכניות מס' ג/במ/223 ו- ג/10652 המאושרות – גבעת שמשית.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- לא יינתן היתר בניה חמבנה 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 ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מטר.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר.
- ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטר.
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11 מטר.
- בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 25 מטר.
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 - מ-3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ-1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

לפי הוראות תכניות מס' ג/במ/223 ו-ג/10652 המאושרות – גבעת שמשית.

ג. הוראות כלליות:-

1. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

2. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3. עתיקות:

לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

4. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה לשטח התכנית אלא אם כן, כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

5. כבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לבצוע דרישות הכבאות לשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התכנית .

4.1 תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שנה , יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות.

_____ בעל הקרקע:

_____ יזם התוכנית:

_____ מגיש התוכנית:

_____ עורך התוכנית:

הקדחת ויטום מט' 6011
רח' השק דים 64 טל . 932708
ק . טבעה