

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/יז/04/11404

איחוד וחלוקה בהסכמה - הושעיה

הצפון

מחוז

יזרעאלים

מרחב תכנון מקומי

מפורטת

סוג התוכנית

04 / 11404 / יז / 04 / מס' תכנית מס' אישור תכנית מס' 5750 / פורסמה בילקוט המפורסמים מס' 9112.07 עמוד 904 מיום 19.12.07

04 / 11404 / יז / 04 / חוק התכנון והבניה (התשמי"ה) 1966 הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים" הועדה דנה בבקשה מס' 11404 / יז / 04 / בישיבתה מס' 744 מיום 17.1.07 החליטה להפקיד לאשר התכנית דוד בריל יו"ר הועדה אדריכל ד"ר מיכל סופר מהנדסת הועדה ע"מ.ע"מ

20/11/07 דוד בריל יו"ר ועדה מקומית יזרעאלים

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מחליפה בין מגרשי מגורים דו משפחתיים למגרשים חד משפחתיים, תוך שמירה על שלד הדרכים והתשתיות. כמו כן מחליפה התוכנית בין שטח ציבורי פתוח לאזור ציבורי ולחפץ. כל שטחי היעודים השונים נשארים כפי שהיו, שינוי בהנחיות בינוי גובה מבנה ורוחב חזית מינמלי, אין שינויים בזכויות הבניה – לפיכך התוכנית בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז_הצפון

תוכנית מס' מק/יז/04/11404**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1	שם התוכנית	איחוד וחלוקה בהסכמה - הושעיה
1.2	שטח התוכנית	86.58 דונם
1.3	מהדורות	שלב

- מילוי תנאים למתן תוקף

2	מספר מהדורה	
19.06.07	תאריך עדכון	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית

- תוכנית מפורטת
- סוג איחוד וחלוקה
- איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.
- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- לא
- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- ועדה מקומית
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 1, 5.
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאליים

קואורדינטה X 177000
קואורדינטה Y 241000

1.5.2 תיאור מקום הושעיה בחלק הצפון מערבי של הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עמק יזרעאל

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב הושעיה

שכונה רחוב מספר בית
צפון מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17643	• מוסדר	חלק מהגוש		9,2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
6.9.1993		אין שינוי בזכויות הבניה	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי • כפיפות 	גבמ / 140
12.03.2001	===== 4970			ג / 11404

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ש.עופר – גליל אדריכלים	1.01.07		14		מחייב	תראות התוכנית
		ש. עופר - גליל אדריכלים	1.01.07	1		1 : 1250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחתים וגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית	1.8.1 מניש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	צנ"ח / חלקות (י)
					תושענה	דאר המוביל	04-6464222		04-6464211		

1.8.2 יזם בפועל

יזם בפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				דושענה	דאר המוביל	04-6464222		04-6464211	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מנישי התוכנית

בעלים	שם פרטי ומשפחה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מ.מ.י	מניחל בקרקע	ת.ד. 580 נצרת עילית	04-6558211		04-6453273	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
שמשה מרדכי	54654181	35183	גליל אדריכלים	עצמון 18 נצרת עילית	04-6453620		04-6453619	shmuel@galil-arch.co.il
		640	מודדי טבעון		04-9835292			

(נא לא לצמצם כאן שורות. המדרת העמוד במקטע זה היא ליותר, ומתעמוד הבא היא לאורך. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

החלפת מיקום בין מגרשי מגורים חד משפחתיים למגרשי מגורים דו משפחתיים שינוי הוראות בינוי - יותר גובה מבנים - 8.5 מ' במקום 8 מ', רוחב חזית מינמלי 18 מ' במגרשים חד משפחתיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

אחד וחלוקה מחדש בהסכמה – תוכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א [א] 1 שינוי הוראות בינוי – תוכנית בסמכות ועדה מקומית - עפ"י סעיף 62 א [א] 5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב הנאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
			אין	86.58 ד'	שטח התוכנית – זונם
			אין	81 [ראה הערה]	מגורים – מספר יח"ד
				בחתאם לתוכנית מאושרת	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מגורים מיוחד – מספר יח"ד
					מסחר – מ"ר
					מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
				בחתאם לתוכנית מאושרת	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

הערה - 41 מגרשים חד משפחתיים + 20 מגרשים דו משפחתיים = סה"כ 81 יח"ד

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	,168,183,185,187,189,191,464,466,468 470,472,474,476,478-495,497,499 501,503,505,507,509,511,513,515,	מגורים א-3
	700,702,704,706,708,710,713,733,735,737 701,703,705,707,709,711,712,714,716,718	
	803	שטח למבני ציבור
	,950,951,952,953,954,955,956	שטח ציבורי פתוח
	101,102,103,104	דרך קיימת /או מאושרת
	1000 1001	שביל להולכי רגל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד. מגורים א'-3

4.1.1 שימושים

ע"פ הוראות גבמ 140

ובמגרשים 701,703,705,707,709,711,712,714,716,718 גם עפ"י ג / 11404

4.1.2 הוראות

ע"פ הוראות גבמ 140

ובמגרשים 701,703,705,707,709,711,712,714,716,718 גם עפ"י ג / 11404

4.2 יעוד מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1 שימושים

ע"פ הוראות גבמ 140 ו- ג/11404

4.2.2 הוראות

ע"פ הוראות גבמ 140 ו- ג/11404

4.3 יעוד שטח ציבורי פתוח.

4.3.1 שימושים

ע"פ הוראות גבמ 140 ג/11404.

4.3.2 הוראות

ע"פ הוראות גבמ 140 ג/11404

4.4 יעוד דרכים.

4.4.1 שימושים

ע"פ הוראות גבמ 140 ג/11404

4.4.2 הוראות

ע"פ הוראות גבמ 140 ג/11404

4.5 יעוד דרך להולכי רגל.

4.5.1 שימושים

ע"פ הוראות גבמ 140 ג/11404

4.5.2 הוראות

ע"פ הוראות גבמ 140 ג/11404

5. טבלת זכויות והוראות בניה – ע"פ תוכנית מאושרת

קווי בנין (מסר)	קווי בנין (מסר)	קווי בנין (מסר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לזונה נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ			גודל מגדשי/מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לפניסה	שטח שירות						עיקרי	עיקרי				
140	עפ"י גבמ	עפ"י גבמ	מתחת לפניסה	מעל לפניסה	8.5					עפ"י גבמ 140 – מלבד רוחב חזית מנימל 18 מ'			[1] חלוקה [1]	מגורים אי-3	
										עפ"י גבמ 140	עפ"י גבמ 140	עפ"י גבמ 140			[2] חלוקה [2]
11404 / ג	עפ"י ג	עפ"י ג	מתחת לפניסה	מעל לפניסה	8.5					עפ"י גבמ 140 ו-1 11404			[3] חלוקה [3]	מבנים ומסודות עיבר	
										עפ"י ג 11404	עפ"י ג 11404	עפ"י ג 11404			803

חלוקות: [1] 168,183,185,187,189,191,464,466,468,470,472,474,476,478-495,497,499,501,503,505,507,509,511,513,515 [1]
 [2] 700,702,704,706,708,710,713,733,735,737
 [3] 701,703,705,707,709,711,712,714,716,718

6. הוראות נוספות

רשמו
מספר
סעיף.

ע"פ הוראות גבמ 140 ג/11404

כללי

כל הוצאות התוכנית לרבות פיצויים יחולו על יזם התוכנית. יזם התוכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות לפי סעיף 197 לחוק /או כל דין אחר בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה המקומית, כתנאי למתן תוקף לתוכנית.

6.1

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
פתוח דרכים ותשתיות לפני איכלוס	בניית בתי מגורים על מגרשים חד משפחתיים	שלב A
פתוח דרכים ותשתיות לפני איכלוס	בניית שאר מגרשי המגורים	שלב B

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית – 12 שנים

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25.6.07		"הושעיה" ישוב קהילתי כפרי של אגוד התיישבות של חפול המזרח מפקד	570028573	הושעיה	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מינהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
		גליל אדריכלים גליל אדריכלים מרכז האדריכלים ת.ד. 13760 נצרת עילית 08-6453619 פקס 08-6453620	54654181	שמואל עופר גליל אדריכלים	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותר על התוכנית	
		ועדה מקומית