

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מק/יז/02/13637

שינוי בהוראות בניה במשק מס' 7 בנהלל.

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג התכנית תכנית מפורטת

חוק התכנון והבניה 1965
 ועדה מקומית לתכנון ובניה
 "יזרעאלים"
 הועדה דנה בתוכנית מס' 14.8.07/02/13637/יז
 בישיבתה מס' 7452 מיום 14.8.07
 והחליטה להפיק/לאשר התוכנית.
 עפרי דגני
 מהנדסת הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 02/13637/יז/מק
 5780 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 16.3.08 עמוד 2379 מיום

דוד בריל
 יו"ר ועדה מקומית
 יזרעאלים
 19/2/08

חוק התכנון והבניה 1965
 ועדה מקומית לתכנון ובניה
 "יזרעאלים"
 הועדה דנה בתוכנית מס' 13.5.08/02/13637/יז
 בישיבתה מס' 8469 מיום 13.5.08
 והחליטה להפיק/לאשר התוכנית.
 דוד בריל
 יו"ר הועדה
 עפרי דגני
 מהנדסת הועדה

הודעה ע אישור תכנית מס' 02/13637/יז/מק
 5837 פורסמה בילקוט המפורסמים מס'
 5/8/08 עמוד 4266 מיום

תוכן העניינים

| | |
|----|-------------------------------------|
| 4 | 1. זיהוי וסיווג התכנית. |
| 11 | 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה. |
| 13 | 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית. |
| 14 | 4. יעודי קרקע ושימושים. |
| 15 | 5. טבלת זכויות והוראות הבניה. |
| 16 | 6. הוראות נוספות. |
| 16 | 7. ביצוע התכנית. |
| 17 | 8. אישורים וחתימות. |

דברי הסבר לתכנית

שינוי הוראות הבניה המאושרות לגבי נחלה מס' 7 בנהלל מ- 3 יחידות דיור ב- 2 מבנים ל- 3 מבנים, ניווד זכויות בניה למבנה השלישי (עפ"י המאושר 70 מ"ר) ללא שינוי סה"כ הזכויות המותרות בדרך של הקלה ושינוי בבינוי ועיצוב. שינוי בקו בנין צידי בצד ימין וצד שמאל וכן בקו בנין אחורי. התכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיפים 62 א, (א), 4, 5 ו- 9 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוריים.

מחוז הצפון
תכנית מס' מק/יז/02/13637

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית מק/יז/02/13637.

1.2 שטח התכנית 3,731 מ"ר.

1.3 מהדורות שלב 1

בדיקה

מספר מהדורה 2

תאריך עדכון 2008-01-03

1.4 סיווג התכנית תכנית מפורטת.

מוסד התכנון המוסמך ועדה מקומית

להפקיד את התכנית

אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי – יזרעאלים**

קואורדינטה מערב 733100
קואורדינטה מזרח 733900

קואורדינטה דרום 218800
קואורדינטה צפון 219350

1.5.2 תאור המקום מושב נהלל (עפ"י תב"ע)**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה איזורית עמק יזרעאל חלק מהרשות בתכנית****1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית מושב נהלל ישוב**

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספר חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|--------------------|-------------------|
| 17186 | מוסדר | חלק מהגוש | 35 | -- |
| 17192 | מוסדר | חלק מהגוש | -- | 14 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש ישן | מספר גוש |
|--------------|----------|
| | |

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

| מספר מגרש | מספר תכנית |
|-----------|------------|
| | 12698/ג |
| | 13637/ג |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית - אין.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|----------------|--------------------|-----------|-----------------------|-------------------|
| 17 ינואר 2005 | 5359 | | שינוי הוראות | 12698/ג |
| 18 פברואר 2004 | 5273 | | ביחס למשק מס' 7 בנהלל | 13637/ג |

| 1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות | | | |
|--|--------------------|--------------------|-------|
| מספר תכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
| אין | | | |

| 1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק | | | |
|---|--------------------|-------------------|--------------|
| שם התוספת | תחולת התוספת | אישור מוסד התכנון | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | * התוספת אינה חלה. | | |
| התוספת השנייה לעניין סביבה חופית | * התוספת אינה חלה. | | |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | * התוספת אינה חלה. | | |

| 1.6.4 ערר על התכנית | | |
|---------------------|-----------------|--------------|
| שם ועדת הערר | אישור ועדת הערר | תאריך האישור |
| | | |

1.7 מסמכי התכנית

| תאריך האישור | גודם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גליונות | מספר עמודים | מספר קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|-----------------|-----------|------------------------------------|----------------------|--------------|-------------|-----------|-------|------------------|
| | | אמנון כהנוב, אדריכל ומתכנן ערים | 030108 | -- | 20 | | מחייב | הוראות התכנית |
| | | אמנון כהנוב, אדריכל ומתכנן ערים | 030108 | 1 | -- | 1:500 | מחייב | תשריט התכנית |
| | | אמנון כהנוב, אדריכל ומתכנן ערים | 030108 | 1 | -- | 1:250 | מחייב | נספח 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

| מגיש התכנית | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישיון | שם ומספר תאגיד/ מקום/תואר |
|-------------|--------------------------|------------------------|-------------|------------------------------|
| מגיש התכנית | ורד שוחר יפה גלעד יפה | 034433078 031749195 | | |

1.8.1.1 יזם התכנית

| יזם התכנית | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רישיון | שם ומספר תאגיד/ מקום/תואר |
|------------|--------------------------|------------------------|-------------|------------------------------|
| יזם התכנית | ורד שוחר יפה גלעד יפה | 034433078 031749195 | | |

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע/תואר | בעלים |
|-------|------------|--------|------------|--------------------------------|--------------------------------|------------|-----------|-------------------|----------------|------------|-------|
| | 6560521-04 | | 6558211-04 | ת.ד. 580 נצרת-עילית (17105) | | | | מנהל מקרקעי ישראל | | | |

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תמורה וכדו'

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע/תואר | עורך התכנית |
|----------------|------------|-------------|------------|-------------------------------|--------------------------------|------------|-----------|----------------|------------|-------------|
| MAIL@ARK.CO.IL | 9531994-04 | 2232902-050 | 9833001-04 | ת.ד. 1026, רמת-ישי (30095) | | 35740 | 057308314 | אמנון כהנוב | אדריכל | עורך התכנית |
| | 8520166-04 | 2352708-052 | 8524038-04 | | | 883 | | רמזי קעואר | מודד מוסמך | מודד התכנית |

1.9 הגדרות בתכנית

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

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**

שינויים בהוראות התכנית המאושרת לגבי משק מס' 7 בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי בקו בנין אחורי מ- 5 מ' ל- 0 מ', כמסומן בתשריט.

2.2.2 שינוי בקו בנין צידי מ- 3 מ' ל- 0 מ' לפי מצב קיים למחסן מס' 1, מחסן מס' 2 ומקלט חד-קומתיים. השינויים הם אך ורק למבנים קיימים כמסומן בתשריט. לגבי מבנים חדשים – תהיינה הוראות התכנית עפ"י ת.מ. ג'/13637 ו- ג'/12698. תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א' (א) 4.

2.2.3 שינוי בהוראות בינוי והקלה מהוראות וזכויות ת.מ. ג'/13637, ביחס למספר מבנים מותרים באיזור מגורים א' : מ- 3 יחידות דיור ב- 2 מבנים ל- 3 יחידות דיור ב- 3 מבנים. ללא שינוי סה"כ הזכויות המותרות עפ"י התכנית המאושרת. תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א' (א) 5 ו- 9.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| הערות | תוספת למצב המאושר | סה"כ במצב מוצע | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|------------------|-------------------------|
| | | ללא שינוי מהקיים | שטח התכנית – 3.731 דונם |
| | אין | ללא שינוי מהקיים | מגורים בנחלה – מ"ר |
| | אין | ללא שינוי מהקיים | שטח חקלאי – מ"ר |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח התכנית

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד |
|-------------------------------|-------------------------------|---------|--------|
| רשמו הוראה רלבנטית להכפפה. | רשמו הוראה רלבנטית להכפפה. | | |
| | | C, A | מגורים |
| | | B | חקלאי |

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד איזור מגורים בנחלות (חלקות א')

4.1.1 שימושים

**ללא שינוי
עפ"י תכנית מפורטת מאושרת ג/12698 ו - ג/13637.**

5. טבלת זכויות והוראות בניה

| מספר קומות | מספר קומות מעל לבניסה הקובעות | גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יחיד לדונם נטו) | מספר יחיד מספר | תכנית (%) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטח בניה (מ"ר) | | | שטח בניה (מ"ר) | גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|-----------|-----------------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------------------|------------|--------|
| | | | | | | | שטחי בניה | שטחי עיקרי שדות | שטחי עיקרי שדות | | | | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | מגורים |
| 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | בנחלה |

בהתאם לת.מ. ג/13637

במקומות בהם לא צויין אחרת ההוראות עפ"י תוכנית מפורטת ג/12698 ו- ג/13637.

(*) - טבלת חישוב זכויות הבניה בחלוקה למבנים השונים בנספח מס' 1 מצ"ב

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

בהתאם לתכנית מפורטת ג/13637.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 הוצאות התוכניות

כל הוצאות התוכניות לרבות פיצויים יחולו על יזם התוכנית.
יזם התוכנית ימציא לוועדה כתב שיסוי לתביעות לפי סעיף 197 לחוק ואו כל דין אחר,
בנוסף שיומצא לו ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן תוקף התוכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| התנייה | תאור השלב מיידי | מספר השלב 1 |
|--------|--------------------|----------------|
| | | |

7.2 מימוש התכנית

מיידי.

נספח מס' 1

טבלת חלוקת זכויות בניה למבנים קיימים

| סה"כ שטח | שטחי שירות | שטחים עיקריים | מבנה I - מגורים דור 1 |
|------------|------------|---------------|------------------------|
| 152.66 מ"ר | -- | 152.66 מ"ר | מבנה II - מגורים דור 2 |
| 133.21 מ"ר | -- | 133.21 מ"ר | מחסן 1 |
| 16.32 מ"ר | 16.32 מ"ר | -- | מחסן 2 |
| 54.45 מ"ר | 54.45 מ"ר | -- | ----- |
| 170.78 מ"ר | 17.34 מ"ר | 153.44 מ"ר | מבנה מוצע |
| 527.42 מ"ר | 88.11 מ"ר | 439.31 מ"ר | ----- |
| 750.00 מ"ר | 180.00 מ"ר | 570.00 מ"ר | סה"כ שטח מותר |
| | | | לפי תכנית מאושרות |
| | | | ג'/12698-ו ג'/13637 |

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

| אישורים להפקדה | | |
|-------------------------------------|--|-------------|
| חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | |
| | | ועדה מקומית |
| | | ועדה מחוזית |

| אישורים למתן תוקף | | |
|-------------------------------------|--|-------------|
| חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | ועדה מקומית |
| | | |
| | | ועדה מחוזית |
| | | שר הפנים |

8.2 חתימות

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|----------|---|-------------------------------|-----------|------------------------------------|------------------|
| 12.1.08 | ורד שחר-יפה | | 034433078 | ורד שחר יפה | מגיש התכנית |
| 13.01.08 | גלעד יפה | | 031749195 | גלעד יפה | |
| 12.1.08 | ורד שחר-יפה | | 034433078 | ורד שחר יפה | יזם בפועל |
| 13.01.08 | גלעד יפה | | 031749195 | גלעד יפה | |
| | | | | | בעלי עניין בקרקע |
| 20.1.08 | אמנון כהנוב 55717א 35790.7.0 | | 057308314 | אמנון כהנוב, אדריכל ומתכנן ערים | עורך התכנית |