

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת לשינוי קווי בנין בקומת קרקע בלבד והקלה במספר המבנים במגרש ללא שינוי במספר יחידות הדיור במגרש בגוש 11485, בחלק מחלקה 29 ארעי (משק 29) – היוגב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מפורטת היוגב – משק שמואל שמילוביץ

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מק/ז/12140 / 02

מספר התוכנית

3.410 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1 מהדורה 1 בשלב מתן תוקף

תאריך עדכון המהדורה 22.06.2008

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא

• ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 9,4 ,

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית. עמוד 3 מתוך 13
28/06/2008

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

קואורדינטה X 912600
קואורדינטה Y 724050

1.5.2 תיאור מקום

היוגב – משק 29 בגוש 11485 בחלק מחלקה 29 ארעי.
מדרום : שטח חקלאי של ישוב היוגב
מצפון : דרך ראשית של ישוב היוגב
מזרח : משק 30
מערב : משק 28

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית רשות מקומית
התייחסות לתחום הרשות
מועצה אזורית עמק יזרעאל
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב מושב היוגב
שכונה מרכז הישוב
רחוב ---
מספר בית משק 29

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11485	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	29 (אזור המגורים)

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
11485

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מ.ש.צ. 8	• כפיפות	תכנית זו תואמת את הוראות מ.ש.צ. 8 לגבי ייעודי קרקע.
12140/ג	• שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מסי 12140/ג המאושרת – היוגב לגבי חלק מחלקה 29 ארעי (משק 29) בגוש 11485 לגבי קווי בנין בקומת קרקע בלבד והקלה במספר המבנים במגרש ללא שינוי במספר יחידות הדיור המותרות במגרש.	5189	24.5.2003

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		האני בשארה ואד' ארנב	20.07.2007		13		מחייב	הוראות התוכנית
		שבתאי	11.07.2007	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים.

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

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050- 5284009	04-9892767	דיוגב מיקוד 19232				9379430...	שמואל שמילוביץ	

1.8.2 זים בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050- 5284009	9892767	דיוגב מיקוד 19232				9379430...	שמואל שמילוביץ	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מעלים	חוכר
	04- 6560521	---	04- 6558211	ת.ד. 580 מיקוד 17105				מ.מ.ג. מתוך הצפון			
		050- 5284009	9892767	דיוגב מיקוד 19232			9379430	שמואל שמילוביץ			

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מעלים
hope@012.net.il	04- 6572496	050- 7808711	04- 6572496	נצרת ת.ד. 2114 מיקוד: 16000		בשארד האני ואדר ארוב שבתאי - משרד לאדריכלות והנדסת בנין - נצרת	05367	20587283	האני בשארה	הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי
		052- 352708	04- 8524038	רח' אלמותבני 22 חיפה			883		רמזי קעואר	מודד מוסמך	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

שינוי בקווי בנין בקומת קרקע בלבד והקלה במספרהמבנים במגרש ללא שינוי במספר יחידות הדיור המותרות במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי בקווי בנין בקומת קרקע בלבד:

- שינוי בקו בנין צדדי מזרחי מ- 3 מ' עד 1.77 מ' לגבי מבנה מס' 3 כמסומן בתשריט.
- שינוי בקו בנין קדמי צפוני מ- 5 מ' ל- 1.81 מ' לגבי מבנה מס' 2 בהתייחס לפרגולה וחניה בקומת הקרקע בלבד כמסומן בתשריט והכל לפי סעיף 4(א)62.
- שינוי בקו בנין קדמי/צדי מ- 3 מ' ל- 1.8 מ' לחניה בלבד.

ב. הקלה במספר מבני המגורים במגרש מ- 2 מבנים ל- 3 מבנים, ללא שינוי במספר יחידות הדיור המותרות במגרש לפי סעיף 9(א)62.

התכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 9.4(א)62.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 3.41 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				לפי תכנית מס' 12140/ג המאושרת	מ"ר	מגורים בחלקה א
				לא רלבנטי	מ"ר	מגורים
				לא רלבנטי	מס' יחיד	מיוחד
				לא רלבנטי	מ"ר	מסחר
				לא רלבנטי	מ"ר	תעסוקה
				לא רלבנטי	מ"ר	מבני ציבור
				לא רלבנטי	חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים בחלקה א'	29/1	

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

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים בחלקה א'	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
בהתאם ל- מ.ש.צ 8 ות.מ. ג/12140	א.
	ב.
	ג.

שם ייעוד:	4.2
שימושים	4.2.1
	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.2.2
	א.
	ב.
	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צדדי- שטח	קווי בנין (מטר)	צדדי- ימני	קדמי	מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד למ"ר) מינימלית	מספר יחיד	תכנית (%) משטח תא	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזונו/ מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות			
3 מי	3 מי	3 מי	3 מי	5 מ	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	12140	בהתאם לתכנית מפורטת ג' היגב המאושרת - היגב	3 יחיד בשליטה מבנים פרדסים					בהתאם לתכנית מפורטת ג' 12140 המאושרת - היגב	2000	29/1	מגורים בהלקה א'		

- פירגולה בשטח 50 מ"ר
- חניה בשטח 33 מ"ר

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

6.2 הוראות נציבות המים

לפי הוראות תכנית מספר ג/12140 המאושרת, היוגב.

6.3 חניה

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

6.4 שטח עתיקות

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

6.5 ביוב וניקוז

לפי הוראות תכנית מס' ג/12140 המאושרת, היוגב.

6.6 חשמל

לפי הוראות תכנית מס' ג/12140 המאושרת, היוגב.

6.7 אשפה

לפי הוראות תכנית מס' ג/12140 המאושרת, היוגב.

6.8 איכות הסביבה

לפי הוראות תכנית מס' ג/12140 המאושרת, היוגב.

6.9 שירותי כבאות

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

6.10 הוראות הג"א

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

6.11 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין 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.

6.12 הוצאות התכנית

כל הוצאות התכנית לרבות פיצויים יחולו על יזם התכנית. יזם התכנית ימציא לועדה כתב שיפוי לתביעות לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית, כתנאי למתן תוקף לתכנית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התניה
	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>שמואל שמילוביץ</i>		9379430	שמואל שמילוביץ א. גר'	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מ.מ.י מחוז הצפון	בעלי עניין בקרקע
			9379430	שמואל שמילוביץ	
	בשאלה האם יש צורך להודיע על הוצאת המס' 3367 לצד - 20587283		20587283	האני בשארה	עורך התכנית