

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/יז/11140/01

שם תוכנית: שינוי הוראות בינוי בשכונת ההרחבה בקיבוץ רמות מנשה

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|---|-------|
| <div data-bbox="243 982 666 1285" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>חוק התכנון והבניה 1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה יזרעאלים הועדה דנה בתוכנית מס' 11140/01/01 בשיבתה מס' 491 מיום 19/10/09 החליטה להפקיד לאישור התוכנית.</p> <p>עמיר דגן, אודינליה מנהלת הועדה</p> <p>דוד ברוך, אילן חבר הועדה</p> </div> <p>דוד ברוך, אילן יו"ר ועדה מקומית יזרעאלים</p> | |
| <div data-bbox="183 1441 689 1733" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 11140/01/01 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 222 עמוד 279 מיום 22.11</p> </div> | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

התכנית המקורית (תשריט + תקנון) נשארים ללא שינוי למעט התאמתם לנוהל מבא"ת. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית והיא מעדכנת את הוראות הבינוי האדריכלי ושינוי קו בניין למבני שירות בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית | ת.מ. שינוי הוראות בינוי בשכונת ההרחבה בקיבוץ רמות מנשה |
|------------------------------|---|--|
| | מספר התוכנית | מק/זי/11140/01 |
| 1.2 שטח התוכנית | | כ-143 ד' |
| 1.3 מהדורות | שלב | <ul style="list-style-type: none"> • הגשה – עדכון הוראות הבינוי האדריכלי |
| | מספר מהדורה בשלב | |
| | תאריך עדכון המהדורה | 18.01.11 |
| 1.4 סיווג התוכנית | סוג התוכנית | <ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת |
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | <ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מקומית |
| | לפי סעיף בחוק | <ul style="list-style-type: none"> • 62 א |
| | היתרים או הרשאות | <ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. |
| | סוג איחוד וחלוקה | <ul style="list-style-type: none"> • תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו. |
| | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | <ul style="list-style-type: none"> • לא |

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

| | |
|---------|--------------|
| 722.500 | קואורדינטה X |
| 206.000 | קואורדינטה Y |

1.5.2 תיאור מקום מזרחית לקיבוץ רמות מנשה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. מגידו בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

יזרעאל
קיבוץ רמות מנשהנפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 12381 | מוסדר | חלק מהגוש | - | 11,13 |
| 12382 | מוסדר | חלק מהגוש | - | 7,8,16 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

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

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|--|
| |
|--|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------|----------------------------|--------------------|--------|
| 11140/ג | פירוט | עדכון הוראות בניוי אדריכלי | 5280 | 3.04.9 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עליכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | מספר קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|----------------|-------------------|---------------|-------------|------------|-------|----------------------|
| | ו. מקומית | אדר' ברוד שמיר | 6.10.09 | | 13 | - | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ו. מקומית | אדר' ברוד שמיר | 6/10/09 | 1 | | 1: 2500 | מחייב | תשריטת התוכנית |
| | ו. מקומית | אדר' ברוד שמיר | 8.7.09 | | 14 | | מחייב | הוראות בניית אדר'כלי |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבטים לגבי המנהלים 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

מגיש התכנית 1.8.1

| גוש/ חלקה(י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|--------------|-------|------------|--------|------------|------------------|-----------|-----------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|
| | | 04-9895727 | | 04-9895711 | ד.ג. מנידן 19245 | | רשות מקומית קיבוץ רמות מנשה | | | | |

יזם בפועל 1.8.2

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|------------|--------|------------|------------------|-----------|-----------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|
| | 04-9895727 | | 04-9895711 | ד.ג. מנידן 19245 | | רשות מקומית קיבוץ רמות מנשה | | | | |

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|-----|--------|-------|----------------------------|-----------|----------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| | | | | ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 | | רשות מקומית שם רשות מקומית | | | | | |

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי – עדכון מבא"ת |
|---------------------|------------|-------------|------------|--------------------|-----------|--------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|-------------------------|
| Baruch-sh@nh.org.il | 04-9898920 | 052-4471103 | 04-9896017 | משמור העמקי, 19236 | 513363358 | שמי"ר מתכנתים בע"מ | 36514 | 55000798 | ברוך שמי"ר | אדריכל | |

יועצים 1.8.5

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | יועץ תחבורה |
|-------|------------|--------|------------|-----------------------------|-----------|--------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|-----------------|
| | 04-8251095 | | 04-8244468 | דיזינאוטלי 46א', תופה 34334 | | ש. קרני מהנדסים בע"מ | | | | | |
| | 04-9893502 | | 04-9893078 | יקנעם מושבה 20600 | | פלגי מינס | | | | | יועץ מינס וביוב |

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**

שינוי קו בנין (לעניין חצרות הכביסה)
עדכון הוראות הבינוי האדריכלי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת הוראות בניה- הסדרת מבני ספח
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 142.69 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|-------------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| לפי ג/11140 | | | - | | מ"ר | מגורים ב' |
| לפי ג/11140 | | | - | | מס' יחיד | |
| לפי ג/11140 | | | - | | מ"ר | שצ"פ |
| לפי ג/11140 | | | - | | מ"ר | שפ"פ |
| לפי ג/11140 | | | - | | מ"ר | דרך קיימת מאושרת |
| לפי ג/11140 | | | - | | מ"ר | רחוב משולב |
| לפי ג/11140 | | | - | | מ"ר | שבילים להולכי רגל |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|--|---------|------------------------|
| | | 1 | יעוד ע"פ תוכנית מאושרת |
| | | | |
| | | | |

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.

3.2 טבלת שטחים

| אחוזים | מצב מיוצע | | אחוזים | מצב מאושר | |
|--------|-----------|------|--------|-----------|-------------------|
| | מ"ר | יעוד | | מ"ר | יעוד |
| | | | 49.85% | 71.13 | מגורים א' |
| | | | 23.02% | 32.85 | שטח ציבורי פתוח |
| | | | 1.60% | 2.29 | שפ"פ |
| | | | 15.33% | 21.86 | דרך קיימת מאושרת |
| | | | 6.63% | 9.46 | רחוב משולב |
| | | | 3.57% | 5.10 | שבילים לחולכי רגל |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | שם ייעוד: אזור מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | למגורים בלבד -- יחידת דיור אחת |
| ב. | משרד ביתי לשימוש בעל היחידה, בכפוף להוראות תוכנית זו, שיעמוד בתנאי חניה נדרשים ובתנאי שלא יהווה הפרעה לסביבה, ויהווה חלק מהמבנה עצמו. |
| ג. | שטחי שירות ותשתיות |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | מיועד להקמת יחידת מגורים אחת על כל אחד מהמגרשים, בהתאם לאמור בלוח האזורים והגבלות הבניה ובכפוף לקיום כל התנאים המפורטים בתוכנית זו ובכל דין. |
| ב. | מחסן יהיה חלק ממבנה המגורים או החניה עפ"י תוכנית הבינוי. יתאפשר מיקום מחסן מחוץ לקו בניין בהסכמת השכן. |
| ג. | במפלס שמתחת לקומת הכניסה הראשית יותר שימוש בשטח שירות המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו. |
| ד. | חצר שירות |
| | שינוי קו בניין לעניין חצר השירות במרווח הצדדי. יתאפשר קירוי חצר השירות בהתאם להוראות. בנספח הבינוי והעיצוב האדריכלי. השטח המקורה יתווסף למניין שטחי העזר. |
| ה. | חניה |
| | תתאפשר חנית שני כלי רכב במקביל באישור יועץ תנועה. קירוי חניה בגג קשיח כחלק מחצר הבית במגרשים עולים יבדק לגופו ע"י הוועדה המקומית. |
| ו. | פרגולות |
| | יתאפשר קירוי פרגולות עפ"י הוראות נספח הבינוי והעיצוב האדריכלי. השטחים המקורים יתווספו למניין השטחים העיקריים במבנה על כל המשמעות הכרוכות בכך. |

| | |
|--------------|--|
| 4.3.1 | שימושים |
| 4.4 | שם ייעוד: אזור לדרכים |
| 4.4.1 | שימושים |
| א. | מיועד לסלילת כבישים, מדרכות וחניה, לרבות: רחובות משולבים, שבילים, גינות ונטיעות, ריהוט רחוב, חניות ציבוריות, מתקנים הנדסיים, תחנות אוטובוס, מתקן תנאי דואר. ניתן לבנות מבני שער. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א. | לפי תכנית ג/11140 |

| | |
|--------------|---|
| 4.5 | שם ייעוד: אזור לרחובות משולבים |
| 4.5.1 | שימושים |
| א. | מיועד לסלילה של דרך גישה לקבוצת מגרשים, לרבות: גינות ונטיעות, ריהוט רחוב, חניות ציבוריות ומתקנים הנדסיים. לפי ג/11140 |
| 4.5.2 | הוראות |
| א. | לפי תכנית ג/11140 |

| | |
|--------------|---|
| 4.6 | שם ייעוד: אזור לשבילים להולכי רגל |
| 4.6.1 | שימושים |
| א. | מיועד לסלילה של שבילים להולכי רגל ונסיעה באופניים ולהקמת מתקנים הנדסיים, לגינות ולנטיעות. |
| 4.6.2 | הוראות |
| א. | לפי תכנית ג/11140 |

| | |
|---------------|--|
| 4.12 | שם ייעוד: שטח פרטי פתוח |
| 4.12.1 | שימושים |
| א. | אזור לגנון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינות, מתקני משחקי ספורט, מקלטים ומתקנים הנדסיים לסוגיהם: מים, ביוב, חשמל, תקשורת באשור מהנדס הועדה המקומית. לפי ג/11140 |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

| אזורי | קווי בנין (מטר) | | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) משטח תא השטח | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אזורי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | גודל מוצר/ מוצרי מרב (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|--|-----------------|-----------|------|--------------------|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------------|--------------------|-------------------|----------------------------|------------|------|
| | ציד- שמאלי | ציד- ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | שטחי בניה סה"כ | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | |
| עפ"י תכנית 111404 המאושרת | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ייעוד קו בנין 0 למבני ספת, מחסנים, חדר כניסה ושירות בהתאם לתוכנית בנייני מצורפת ובהסכמת שכן. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ייעוד עפ"י תכנית מאושרת | | | | | | | | | | | | | | | | |

6.10.09

תכנית הוראות מעודכנת לילולי 2009

עמוד 10 מתוך 13

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

כל הנספחים להלן יוכנו ע"י יוזם התוכנית ויאושרו על ידי הועדה המקומית.

1. הקמת כל המבנים והמתקנים, הפיתוח הסביבתי לרבות גדרות של כל מבנה והחניית הפרטיות, יבוצעו עפ"י נספח בינוי.
2. הפתוח הסביבתי של כל תחום התוכנית, כמפורט בנספח הפתוח ובהסכם הפתוח המצורף לו, יבוצע עפ"י נספח הפתוח.
3. הקמת המתקנים ההנדסיים והדרכים, בתחום התוכנית ואל התכנית וממנה, תעשה עפ"י נספח התשתיות ונספח התחבורה.
4. תכנון כל המבנים התחום התוכנית, לרבות תוכנית הבניה של יחידת הדיור בכל מגרש, יערכו עפ"י נספח העצוב האדריכלי.
5. לאזור מגורים ב', אזור מבני ציבור, אזור מבני ספורט תוגשנה תוכניות בינוי עם מתן היתרים והיקף התוכנית יקבע לפי דרישת הועדה המקומית.
6. כל התשריטים והנספחים בתוכנית זו יערכו בתיאום ובהתאמה האחד למשנהו.

6.2 הוראות כלליות לעיצוב אדריכלי באזור מגורים א'

1. תוכנית עיצוב אדריכלי (תצורף כתנאי למתן היתרים) כל פעולת בינוי או עבודה, אשר לביצוע נדרש היתר מאת הועדה המקומית, יעשו תוך קיום כל הוראותיהם של נספחי עיצוב אדריכלי, אשר יופקדו בידי הועדה המקומית כחלק בלתי נפרד מתוכנית זו. מבלי לפגוע בסמכויות הועדה, תופקד הרשות המקומית על שמירת הוראות נספחי העיצוב האדריכלי ואישורה יידרש כתנאי למתן היתרי בניה ע"י הועדה המקומית.
2. תוכנית בינוי (תצורף כתנאי למתן היתרים) תוכנית הבינוי כוללת:
 - א. העמדת המבנים על המגרשים
 - ב. עיצוב המבנים וגגותיהם
מבנים בתחום התוכנית יתוכננו ויעוצבו בכמה דגמים, עפ"י נספח עיצוב אדריכלי שייערך לשם כך. גגות המבנים יהיו שטוחים או משופעים, או בשילוב של שניהם. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והזוד יוסתר בחלל הגג ובגגות שטוחים ישולבו הקולטים במסתר.
 - ג. מבני עזר
המשרד הביתי והמחסן, שעל יד כל יחיד, יוקמו עפ"י נספח עיצוב אדריכלי שייערך לצורך זה.
 - ד. חניית פרטיות:
החניה הפרטית, שעל יד כל יחיד, תוקם עפ"י נספח עיצוב אדריכלי שייערך לצורך זה.
 - ה. השטחים הפנויים מסביב לבית:
 1. קירות תמך, מדרגות וכיוב' הכלולים בפתוח המגרש, אינם כפופים לקווי הבנין. גובה גדר עפ"י תוכנית בינוי.
 2. בפתוח חצרות המגרשים יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית.
 3. קירות תומכים וגדרות, ישתלבו בעיצוב הבית ובפתוח החצר וגמורם יהיה דו צדדי. בגדרות ישולבו מתקנים הנדסיים, עפ"י מידת הצורך והיכולת. בניית גדרות תהיה בגבולות המגרש.
 4. בכל בית מגורים יותקן שלט מואר במקום בולט ליד הכביש וליד שביל הוכלי הרגל. השלטים יציינו את שם הרחוב ומספר הבית עפ"י כללי הרשות המקומית.
 5. פתרון תלילית כביסה בתחומי המגרש – באופן שאינו נראה מהכביש, ובהתאם למפורט בנספח לעיצוב אדריכלי.
 6. מיכלי גז ודלק ומערכות טכניות ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסותרו מהכביש, במתאם לנספח האדריכלי.

6.10 היטל השבחה

יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.12 מבנים קיימים

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חריגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

1. את התוכנית ניתן יהיה לבצע בבת אחת או בשלבים.
2. קביעת שלבי הביצוע תהיה במסכות הועדה המקומית.
3. שלבי הביצוע יהיו עפ"י תוכנית בינוי ובה יקבעו התנאים למעבר משלב לשלב.

7.2 מימוש התוכנית

היה ולא התחיל ביצוע התוכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

8. חתימות

| | | | |
|-------------------|-------------------------------------|--------|-------------------|
| מגיש התוכנית | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד/שם רשות מקומית: | | מספר תאגיד: |
| עורך התוכנית | שם: אדר' ברוך שמיר | חתימה: | 18/01/2011 תאריך: |
| | שמיר מתכננים בע"מ ח.פ. 513363358 | תאגיד: | מספר תאגיד: |
| יזם בפועל | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד: | | מספר תאגיד: |
| בעל עניין בקרע | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד: | | מספר תאגיד: |
| בעל עניין בקרע | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד: | | מספר תאגיד: |
| בעל עניין בקרע | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד: | | מספר תאגיד: |