

2015.11.15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0258871

שינוי בקווי בניין צידיים בחלקה 32 מושב היוגב

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"

הועדה דנה בתכנית מס' 258871  
בשיבתה מס' 1035 מיום 29.11.15  
והחליטה להפקיד לאשר התכנית  
עפרי דגני אדר' עידן דר' י"ר עדת משנה  
מהנדסת הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 258871  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7155  
עמרי 142 מיום 29.11.15

## דברי הסבר לתכנית

בגלל שרוחב המגרש קטן יחסית נוצר הצורך לשינוי בקווי הבניין וזאת במטרה לשמור על בניה סבירה במגרש הקטן לפי סעיף 62 א(א)4.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בקווי בניין צידיים בחלקה 32 מושב היוגב
1.1	מספר התכנית	254-0258871
1.2	שטח התכנית	0.603 דונם
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים  
 קואורדינאטה X 220100  
 קואורדינאטה Y 724375

1.5.2 תיאור מקום מושב היוגב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מושב היוגב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11469	מוסדר	חלק		32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
17676 א	220

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/02/2014	3787	6755	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17676 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17676
14/01/1988		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/ 8 ממשיכות לחול.	שינוי	משצ/ 8

1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סאמי אברהים				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			סאמי אברהים			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		23/10/2015	סאמי אברהים		23/10/2015	מצב מאושר גליון: 1	לא

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**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אדר דובדובני			היוגב	(1)		04-6455415	04-6455415	Em.sami@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב היוגב.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אדר דובדובני			היוגב	(1)		04-6455415	04-6455415	Em.sami@gmail.com

(1) כתובת: מושב היוגב.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אדר דובדובני			היוגב	(1)		04-6455415	04-6455415	Em.sami@gmail.com

(1) כתובת: מושב היוגב.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סאמי אברהמים	12931		נצרת	(1)		04-6455415	04-6455415	Em.sami@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	(2)		04-8524038	04-8520166	Ramzi883@n etvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 2692 נצרת 16227.

(2) כתובת: רח' אלמותנבי חיפה.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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**

התאמת קו הבניין המבוקש לבנוי בפועל.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 4א62(א) שינוי קווי בניין צידיים מ-3מ' ל-1.00-1.60מ', כמסומן בתשריט

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.603	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (מ"ר)	מ"ר	271	מפורט
			מתארי

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	220

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	603	100
	603	100
		סה"כ

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	603.26	100
	603.26	100
		סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

	<b>מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
	בהתאם לתוכנית ג/17676	
	<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
	<b>בינוי /או פיתוח</b>	<b>א</b>
	בהתאם לתוכנית ג/17676	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד
	מעל הכניסה הקובעת	צידי-שמאלי	צידי-ימני						אחורי	מתחת לכניסה הקובעת				
	מ"ר	מ"ר	מ"ר						עיקרי	שורות				
(1)	2	(1)	(1)	10	2	1	40	55	357		603	220		מגורים ב' מגורים בישוב כפרי
										10%	45%			

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

עליות גג (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
1	קדמי (1)	220	מגורים בישוב כפרי	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 עתיקות</b>	<b>6.1</b>
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.	
<b>6.2 חניה</b>	<b>6.2</b>
החנייה 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.	
<b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.3</b>
לי"ר	
<b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.4</b>
בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.	
<b>6.5 חשמל</b>	<b>6.5</b>
<p>א.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני</p> <p>מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p>	

6.5

חשמל

- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'  
 ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'  
 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ! תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'  
 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'  
 ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'  
 ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'  
 ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'  
 ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'  
 ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל  
 י. ארון רשת 1 מ'  
 יא. שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכניות מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות תפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

<b>6.6</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
<b>6.7</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית
<b>6.8</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
<b>6.9</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היסם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
<b>6.10</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממי"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
<b>6.11</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה
<b>6.12</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

הזמן המשוער למימוש תוכנית מיידית מיום אישורה.



## 8. חתימות

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> אדר דובדובני שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
			חתימה: 
<b>יזם</b>	<b>שם:</b> אדר דובדובני שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
			חתימה: 
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> אדר דובדובני שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
			חתימה: 
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> סאמי אברהים שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
			חתימה: