

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0303867

תכנית מפורטת שינויים בנחלה 72 - מושב היוגב

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה (התשל"ה) 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"
הועדה דנה בתכנית מס' 0303867
בישיבתה מס' 1040 מיום 20.10.15
והחליטה להפקיד לאישור התוכנית
עפרי דגני אדר' עידו דורי
מהנכסת הועדה יו"ר ועדת משנה

הודעה על אישור זכויות מס' 0303867
מורטמית: 7155
עמ, 1420 תא. 11.15

דברי הסבר לתכנית

לבעל נחלה מס' 71 חסרה דרך גישה לתחום החקלאי אשר בנחלתו, ובדרך קבע הוא נכנס דרך נחלה מס' 72 נושא התכנית המוצעת.
על הרקע הזה הגיעו שני הצדדים להסכם בניהם.
בעל נחלה 72 יאפשר כניסה (זיקת הנאה למעבר) מנחלתו, שהתכנית הזאת מציעה לזכות מעבר דרך שטח חקלאי ואזור המגורים ישתנה על פי (החלפת שטחים) ובעל נחלה 71 יפצה את בעל נחלה 72 בשטח חקלאי אחר במשבצת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מפורטת שינויים בנחלה 72 - מושב היוגב
		מספר התכנית	254-0303867
1.2	שטח התכנית		3.698 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
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	
		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

219600 קואורדינטה X

724450 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
היוגב		72	

שכונה היוגב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11468	מוסדר	חלק		21

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמדים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				האני בשארה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			האני בשארה			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	11/04/2015	האני בשארה		11/04/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500		26/02/2015	האני בשארה		11/04/2015	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	שולי הונדוורגר			היוגב	(1)		04-9890443	04-9892480	shuli@regev-ins.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה 72 - מושב היוגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שולי הונדוורגר			היוגב	(1)		04-9890443	04-9892480	shuli@regev-ins.com

(1) כתובת: נחלה 72 - מושב היוגב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	04-6560521	04-6558211	tzafontichnun@rmi.gov.il

(1) כתובת: רחוב חרמון 2 מלון פלאזה - נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	האני בשארה	05367		נצרת	(1)		04-6572496	04-6572496	bishara.hani@gmail.com

(1) כתובת: נצרת כיכר חמעין.

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.

מונח	הגדרת מונח
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 בנחלה 72 מושב היוגב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי גאומטרי של ייעודי הקרקע בנחלה בין תאי השטח 72A המיועד למגורים בישוב כפרי עם תא שטח 72B ביעוד חקלאי ללא שינוי בסה"כ השטח המוקצה לכל יעוד.
- הקצאת זיקת הנאה למעבר ברכב לחלקה שכינה נחלה 71 (תא שטח 72B) כמפורט בתשריט ומתן הנחיות לרישום זיקת ההנאה בטאבו.
- שינויים בקווי הבניין כמסומן בתשריט.
- תכנון שטח המגורים על ידי נספח בינוי לפיתוח המגרש ולבניה עתידית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.698			
סוג נתון כמותי	ע"ד	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מתצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3		3	לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 17676 המאושרת
מגורים (מ"ר)	מ"ר	613		613	לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 17676 המאושרת

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 תכנית מאושרת.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	72A
קרקע חקלאית	72B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמומים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	72A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	72B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,106.5	84
קרקע חקלאית	591.88	16
סה"כ	3,698.38	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,106.5	84
קרקע חקלאית	591.88	16
סה"כ	3,698.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	לפי תכנית מפורטת ג/17676 המאושרת
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	לפי תכנית מפורטת ג/17676 המאושרת
4.2 קרקע חקלאית	
4.2.1	שימושים
	לפי תכנית מפורטת ג/17676 המאושרת
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	לפי תכנית מפורטת ג/17676 המאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידו- צמאלי	צידו- ימני						מעל הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
										שרות					עיקרי
5	1	3 (3)	3 (3)	2 (2)	9 (1)	1	3	23	681	10%	35%	3106.5	72A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	1	3 (3)	3 (3)	1	3.5 (5)	1	2 (4)	23	300	50	250	3106.5	72A	אחר	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	591.88 (6)	72B	אחר	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על תוראות 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:

א. בתא שטח 72A (שימוש אחר) תותר הקמת שימושי פליח לפי הוראות תכנית ג/17676 המאושרת וכמסומן בטבלה.

ב. בתא שטח 72B (שימוש אחר) מיועד לזיקת הנאה למעבר ברכב לחלקה שכינה נחלה 71.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 9 מטר בגג שטוח

10 מטר בגג משופע.

(2) 2 קומות + עלית גג.

(3) או לפי המסומן בתשריט.

(4) שתי יחידות אירוח.

(5) 3.5 מטר בגג שטוח

5.5 מטר בגג שטוח.

(6) זיקת הנאה למעבר ברכב לחלקה שכינה נחלה 71.

(7) לפי תכנית מפורטת ג/17676 המאושרת.

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה פנוי פסולת בנין לאתר מאושר ע"י משרד הגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970
6.2	ניקוז
	תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית
6.3	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"י - 1978. היה והעתיקות שהתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.
6.4	דרכים וחניות
	א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. החניה תחיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
6.5	חלוקה / או רישום
	תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא חלוקה כנדרש בחוק הת"ב
6.6	ביוב
	השפכים הסניטריים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של מושב היוגב
6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413
6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש
6.9	שרותי כבאות
	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות
6.10	חשמל
	א. 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. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

<p>6.10</p>	<p>חשמל</p> <p>ג. שנאי ימוקס במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מוצעים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>* על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ואו קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית- כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בנייה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים? קווי מתח על ועל? עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
<p>6.11</p>	<p>מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. במקום שבו קיים מרווח הקטן מ-6 מ' בין מבנים קיימים יאטמו הפתחים באחד המבנים</p>
<p>6.12</p>	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תכנית מפורטת והוצאת היתר בנייה	לאחר אישור התכנית המפורטת

7.2 מימוש התכנית

שבע שנים מיום אישור התכנית המפורטת

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: שולי הונדוורגר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: 
יזם	שם: שולי הונדוורגר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 1	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: האני בשארה שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי בשאררה האני	תאריך: חתימה: 
		משרד לאדריכלות והנדסת בנין מס' רישון 05367 נתון - טלפקס 052525252	9.11.2015