

2013962

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0279992

שינויים בנחלה מספר 512 - מדרך עוז

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

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

אישורים

הועדה דנה בתכנית מס' 0249992  
בשיבתה מס' 1041 מיום 10.11.15  
והחליטה להפקיד לאשר התכנית  
עפרי דגני אדר' עידו דגני  
מהמסד הועדה יוליא שגית משנה

הודעה על אישור תכנית מס' 0249992  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7192  
עמוד 2911 מיום 21.11.16

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית המוצעת שינויי גיאומטרי של ייעודי הקרקע בנחלה, בין הייעודים מגורים ופליח, זאת על ידי החלפת שטחים ללא שינויי בסך הכל השטח המוקצה לכל ייעוד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

<b>1.1</b>	<b>שם התכנית ומספר התכנית</b>	<b>שם התכנית</b>	<b>שינויים בנחלה מספר 512 - מדרך עוז</b>
		<b>מספר התכנית</b>	254-0279992
<b>1.2</b>	<b>שטח התכנית</b>		7.527 דונם
<b>1.3</b>	<b>מהדורות</b>	<b>שלב</b>	הגשה
<b>1.4</b>	<b>סיווג התכנית</b>	<b>סוג התכנית</b>	תכנית מפורטת
		<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b>	כן
		<b>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק</b>	מקומית
		<b>היתרים או הרשאות</b>	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	ללא איחוד וחלוקה
		<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>	לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

215628 קואורדינטה X

722762 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מדרך עוז		29	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11807	מוסדר	חלק	12	

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
ג/ במ/ 153	512

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/ 19675	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19675 ממשיכות לחול.	6709	1931	05/12/2013
ג/ במ/ 153 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 153 ממשיכות לחול.	4161	616	11/11/1993

**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				האני בשארה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			האני בשארה			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	12/04/2015	האני בשארה		11/04/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500		06/09/2014	האני בשארה		13/12/2014	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
חקלאי	פרטי	עמוס גרשוני			מדרך עז	(1)	29	04-9591149	04-9591149	hilla271@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מדרך עז.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמוס גרשוני			מדרך עז	(1)	29	04-9591149	04-9591149	hilla271@gmail.com

(1) כתובת: מדרך עז.

**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)		04-6560521	04-6558211	tzafontichnun@m mgi.gov.il

(1) כתובת: רחוב חרמון 2 מלון פלאוח - 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.

## 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

שינוי גאומטרי של ייעודי הקרקע בנחלה בין היעודים מגורים ופלי"ח, זאת על ידי החלפת שטחים ללא שינוי בסך הכל השטח המוקצה לכל ייעוד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי גאומטרי של ייעודי הקרקע בנחלה בין תאי השטח 512 המיועד למגורים בישוב כפרי עם תא שטח 512P המיועד לפלי"ח, לתאי שטח חזשים 512A מגורים בישוב כפרי ו- 512C לפלי"ח ללא שינוי בסך הכל השטח המוקצה לכל ייעוד.
- שינוי בקו בנין צדדי ימני ושמלאי בהתאם לקיים וכמסומן בתשריט.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		7.527	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר	4	4
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	160	160
מגורים (יחיד)	יחיד	2	2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	320	320

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 בישוב כפרי	512A
קרקע חקלאית	512B, 512C

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	512A
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	512B, 512C
להריסה	מגורים בישוב כפרי	512A
להריסה	קרקע חקלאית	512C

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,240	16.47
קרקע חקלאית	5,027.55	66.79
קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	1,260	16.74
סה"כ	7,527.55	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,240	16.47
קרקע חקלאית	6,287.55	83.53
סה"כ	7,527.54	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> על פי תכניות מאושרות החלות על השטח מס' ג/במ/153, ג/16310 ו- ג/19675.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> על פי תכנית ג/19675 המאושרת.
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> שימושים חקלאיים על פי תכניות מאושרות החלות על השטח מס' ג/במ/153 ו- ג/6540.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> על פי תכניות מאושרות החלות על השטח מס' ג/במ/153 ו- ג/6540
<b>ב</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות שימושים ותומכים לפעילות החקלאית בה נכללים הקטיגוריות על פי תכנית ג/19675 קבוצה מס' 3 (שימושי פלח).

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כלי
									שרות	עיקרי					
5	0	3	3 (4)		2	9 (3)	2	16		444	(2) 320	(1) 1250	512A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
15	3	3	3								(5)	5027.55	512B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
5	0	3	3		2	9 (8)	4 (7)	12			(6) 300	1250	512C	פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של שתירה, 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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) קומה: קומה 2.
- (2) קומה: קומה 2.
- (3) קומה: קומה 2, הערה: גובה בנין בגג שטוח 8 מטר ובגג משופע 9 מטר..
- (4) 3 מטר או לפי חסומו בתשריט לגבי בנין קיים..
- (5) בהתאם להוראות תכניות מאושרות ג/במ/153 ו- ג/6540.
- (6) קומה: קומה 2.
- (7) קומה: קומה 2, הערה: בשטח זה תותר בנית 4 יחידות אירוח כפרי בשטח 160 מ"ר ושימושי תמיכה לחקלאות 140 מ"ר על פי תכנית ג/19675.
- (8) קומה: קומה 2.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתר בניה פינני פסולת בנין לאתר מאושר ע"י משרד איכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל ? 1970.
<b>6.2</b>	<b>ניקוז</b>
	תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית.
<b>6.3</b>	<b>עתיקות</b>
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שהתגלגה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.
<b>6.4</b>	<b>דרכים וחניות</b>
	א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.
<b>6.5</b>	<b>חלוקה / או רישום</b>
	א. תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא חלוקה כנדרש בחוק הת"יב.
<b>6.6</b>	<b>חשמל</b>
	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.  ג. שטחי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.  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:  * 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

6.6	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או 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>
6.7	<p><b>ביוב</b></p>
	<p>השפכים הסניטריים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של מדרך עוז.</p>
6.8	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>
	<p>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.</p>
6.9	<p><b>פיקוד העורף</b></p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.10	<p><b>שרותי כבאות</b></p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>
6.11	<p><b>מבנים קיימים</b></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 ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה 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>
6.12	<p><b>היטל השבחה</b></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 השבחה 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 בניה.	לאחר אישור התכנית המפורטת.

### 7.2 מימוש התכנית

שבע שנים מיום אישור התכנית המפורטת.

**8. חתימות**

<p>תאריך: 6/12/2011 חתימה: <i>אריאל ירושין</i></p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: עמוס גרשוני שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך:</p> <p>חתימה: <i>אריאל ירושין</i></p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: עמוס גרשוני שם ומספר תאגיד:</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך:</p> <p>חתימה:</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 1</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך: 6/12/2011 חתימה: <i>אריאל ירושין</i></p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: האני בשארה שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>