

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2214209

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0315697

החלפת שטחים בין מגורים לפל"ח ושינוי קווי בניין - מדרך עזר

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



משרד התכנון והבניה

הודעה על אישור תכנית מס' 0315697
 פורסמה בלשכת המיסוי מס' 7568
 עמוד 189 מיום 26.10.16

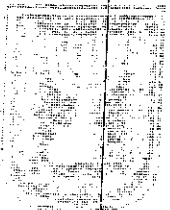
חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"
 הועדה דנה בתכנית מס' 0315697
 בישיבתה מס' 0000 מיום 15.10.16
 והחליטה להפקיד לאישור התוכנית
 עפרי דגני אדר
 מהנדסת הועדה
 י"ר ועדת משנה
 עידו דורי



משרד התכנון והבניה

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נערכה על מנת להתאים את שטחי המגורים והפלייה על פי המצב הקיים בשטח, על ידי החלפת שטחים עם הקרקע התקלאית באופן שווה, שינוי קווי בניין על פי הקיים והמוצע בשטח ותוספת שטחי בניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית החלטת שטחים בין מגורים לפליח ושינוי קווי בניין - מדרך עז

מספר התכנית 254-0315697

1.2 שטח התכנית 6.921 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

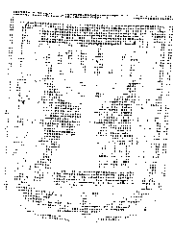
ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 17, 62א (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
 קואורדינטה X 215233
 קואורדינטה Y 722118



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 עז			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11806	מוסדר	חלק	47	

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

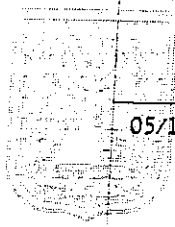
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

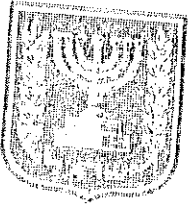
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 19675 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19675 ממשיכות לחול.	6709	1931	05/12/2013
ג/ 6540 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6540 ממשיכות לחול.	3957	1291	26/12/1991
יז/ מק/ 153 / 01 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 153 ממשיכות לחול.	5394		21/04/2005
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	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב	1: 500	1		דוד חמו		תשריט מצב מוצע 1	כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	2		דוד חמו		תשריט מצב מוצע 2	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 100	1	25/06/2015	דוד חמו	31/03/2016	נספח בינוי	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	25/06/2015	דוד חמו	30/09/2015	תשריט מצב מאושר	לא
מצב מאושר	רקע							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	אופירה קורש			מדרך עז	(1)		04-6541690		kesem03@017.net.il
	פרטי	נתנאל קורש			מדרך עז	(1)		04-6541690		kesem03@017.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מדרך עוז.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אופירה קורש			מדרך עז	(1)		04-6541690		kesem03@017.net.il
פרטי	נתנאל קורש			מדרך עז	(1)		04-6541690		kesem03@017.net.il

(1) כתובת: מדרך עוז.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ר.מ.י.	נצרת עילית	חרמון (1)	2	073-2548273		
בעלים	נתנאל קורש			מדרך עז	(2)		04-6541690		kesem03@017.net.il

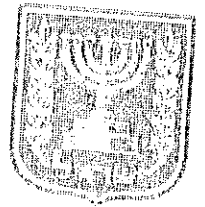
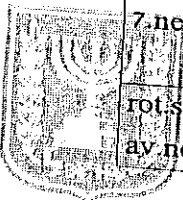
(1) כתובת: ת.ד. 580.

(2) כתובת: מדרך עוז.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 254-0315697 - שם התכנית: החלפת שטחים בין מגורים לפל"ח ושינוי קווי גבול

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
kesem03@017.net.il		04-6541690	25	מגדל העמק	מגדל העמק	דוד הנדסת בניין - שירותי אדריכ		דוד חמו		
rot.shev@zahav.net.il		04-6594970	16	שד ארלוזורוב	עפולה		584	חיים שבח	מודד	מודד מוסמך



מועד הפקדה: 08:42 26/07/2016 - עמוד 8 מתוך 15 - מונה תדפיס הוראות: 16

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

החלפת שטחים בין מגורים לבין פלי"ח, שינוי קווי בניין ותוספת שטחי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים בין מגורים בישוב כפרי לבין פלי"ח באופן שווה על פי 62א (א) סעיף קטן 1.
2. שינוי קווי בניין על פי המסומן בתשריט, על פי 62א (א) סעיף קטן 4.
3. תוספת 7% לשטח עיקרי על פי 62א (א) סעיף קטן 17.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		6.921				
סוג נתון כמותי	ערב	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		
				מפורט	מתארי	
מגורים (יחיד)	יחיד	4		4	בשטח כולל של 160 מ"ר ללא שינוי.	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	320	+85.54	405.54	תוספת 7% לשטח עיקרי על פי 62א (א) סעיף קטן 17.	

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	100
קרקע חקלאית	300, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	200
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	100
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,222	17.66
קרקע חקלאית	5,699	82.34
סה"כ	6,921	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,221.68	17.66
קרקע חקלאית	5,696.48	82.34
סה"כ	6,918.15	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
הנחיות מיוחדות	1,299.80
מבנה להריסה	130.48



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מס' ג/במ/153 המאושרת.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. בהתאם לתכנית מס' ג/במ/153 המאושרת, פרט לאמור בטבלת הזכויות וההוראות. 2. קווי הבניין הם על פי הקו האדום המקווקו שמסומן בתשריט.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	בתא שטח מס' 200 השימושים יהיו לפי המפורט בשטח חקלאי גם הנחיות מיוחדות בתכנית ג/19675.
	בתא שטח מס' 300 השימושים יהיו לפי המפורט בשטח חקלאי בתכנית מס' ג/19675.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	על פי תכניות ג/19675 ו-יז/מק/01/153 מלבד השינויים המוצעים בתכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת (3)	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
														עיקרי	שרות
(5) 0.8	(5) 0	(5) 0	(5) 0.8	(3)	(3)	(3)	(3)	(4)	(3)	(1) 1200	405 (2)	מגורים בישוב כפרי פעילות לא	מגורים בישוב כפרי פעילות לא		
(5) 0	(5) 0	(5) 0	(5) 3	(7)	(7)	(7)	(7)	(4)	(3)	100	200	חקלאית	חקלאית		
(11) 1	(11) 1	(11) 1	(11) 1	(8)	(10)	(8)	(8)	(9)	(9)	300	300	חקלאית	חקלאית		
							%	(9)	(9)	(6)	(8)	חקלאית	חקלאית		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למייר מינימום.
- (2) בהתאם לשימושים הקבועים בתכנית ג/במ/153 ובנוסף יותרו 7% משטח המגרש אבל לא יותר מ-175 מייר למבני מגורים בלבד.
- (3) בהתאם לשימושים הקבועים בתכנית ג/במ/153.
- (4) הועדה רשאית להעביר שטחים ממעל אל מתחת מפלט הכניסה בתנאי שכולם לא יעלה על סה"כ שטח המותר..
- (5) על פי המסומן בתשריט.
- (6) הערך מתיחס למייר מינימום, הערה: על פי הקיים או לפי תשריט..
- (7) בהתאם לתכנית מס' ג/19675 המאושרת..
- (8) בהתאם לתכנית מס' ג/6540 המאושרת..
- (9) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם לתכנית מס' ג/6540 המאושרת..
- (10) בהתאם לתכנית מס' יז/מק/01/153.
- (11) לפי המסומן בתשריט..

מועד הפקה: 08:42 26/07/2016 - עמוד 13 מתוך 15 - מונה תדפיס הוראות: 16

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

כל הוראות תכנית ג/19765 שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לפי תכנית ג/19765.	לפי תכנית ג/19765.

7.2 מימוש התכנית

מימוש מיידי.



8. חתימות

תאריך: 23/9/16	סוג:	שם:	מגיש התכנית
חתימה:	027826767	אופירה קורש שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 23/9/16	סוג:	שם:	מגיש התכנית
חתימה:	5800973	נתנאל קורש שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 23/9/16	סוג:	שם:	זים
חתימה:	027826767	אופירה קורש שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 23/9/16	סוג:	שם:	זים
חתימה:	5800973	נתנאל קורש שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:	בבעלות מדינה	שם ומספר תאגיד: ר.מ.י. 1	
תאריך: 23/9/16	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:	בעלים	נתנאל קורש שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג:	שם:	עורך התכנית
חתימה:	עורך ראשי	דוד חמו שם ומספר תאגיד: דוד הנדסת בניין - שירותי אדריכל	

דוד הנדסת בניין
052-2323234



חתימות מקדמי התכנית¹

אנו החתומים מטה חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' _____ וגרסת תשריט מס' _____ של תכנית מס' **254-0315697** אשר שמה הוא החלפת שטחים בין מגורים לפל"ח ושינוי קווי בניין-מדרר עוז.

תאריך:	סוג: פרטי	שם:	מגיש התוכנית
חתימה:	שם ומספר תאגיד: ת"ז :		

תאריך:	סוג: פרטי	שם:	יזם
חתימה:	שם ומספר תאגיד: ת"ז :		

תאריך:	סוג: פרטי	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:	שם ומספר תאגיד: ת"ז :		

¹ הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית והיא תקפה רק לגבי המסמכים שצורפו לגרסאות תדפיסי התכנית הרשומות לעיל.
ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל בעלי העניין הנדרשים לחתימה יחתמו בנפרד או ביחד על גרסת ההוראות וגרסת התשריט שתפורסם להפקדה ו/או לתוקף.

חתימת עורך ראשי:

מספר התכנית: 254-0315697

גרסת תשריט: 13

גרסת הוראות: 16

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם לוי ת.ז. 362992/4 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

תאריך

ד"ר הנדסה ציון
080-7406204
חתימה

לוי
שם העורך

¹ הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימתו של עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על ידו, והיא תקפה רק לגבי גרסאות התדפיסים הרשומות לעיל.



שם הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית	מס': 03/12
תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים	תחום משני: תנאי סף
עדכון: 08.12.13	

נספח 1ה: הצהרת המודד¹

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתכנית. סעיף זה יופיע גם ע"ג התשריט.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה, ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/ המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התכנית: 254-0315697

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

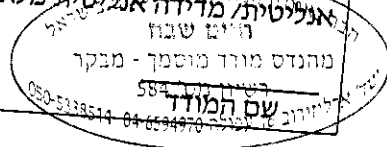
1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 25/11/13 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

25/11/13
תאריך

חתימה

589
מספר רישיון



2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/ עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רישיון

שם המודד

¹ לנוסח תצהיר העדכני ראה במהדורה העדכנית של נוהל מבאי"ת, באתר מינהל התכנון שבאתר משרד הפנים בכתובת <http://www.moin.gov.il>