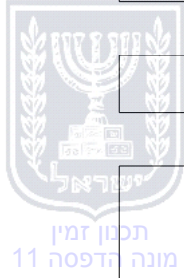


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0311639

שינוי קו בנין והגדלת זכויות בניה ב 7%, נחלה מס' 18 מדרך עז



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
צפון
תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה הסדרת בינוי קיים בנחלה (מבני פל"ח ומבני מגורים).
התכנית מגדילה זכויות בניה בשטח עיקרי למגורים ב 7%, מבצעת שינוי גיאומטרי בין תחום המגורים, פלח והחקלאי בנחלה.
משנה קוי בניין צידיים בהתאם למבנים הקיימים בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קו בנין והגדלת זכויות בניה ב 7%, נחלה מס' 18
מדרך עז

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

254-0311639

מספר התכנית

7.124 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

215335 קואורדינאטה X

722542 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מדרך עז

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 מדרך עז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11806	מוסדר	חלק		17-18, 122

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/12/2013	1931	6709	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19675 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19675
26/12/1991	1291	3957	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6540. הוראות תכנית ג/ 6540 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 6540
21/04/2005		5394	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 153/ 01. הוראות תכנית יז/ מק/ 153/ 01 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יז/ מק/ 153 / 01
11/11/1993	616	4161	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 153 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 153



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	05/07/2016	יעל שיבולי	04/07/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	30/07/2015	איתי זהבי	30/07/2015	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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			אגודה חקלאית שיתופית מדרך עז	מדרך עז	(1)		04-9896071	04-9893525	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב מדרך עז
ד.נ. מגידו 19235.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רומה רייבי			מדרך עז	(1)		052-5060991	052-5060991	

(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)		04-6558210	04-6558211	
חוכר			אגודה חקלאית שיתופית מדרך עז	מדרך עז	(2)		04-9896071	04-9893525	
אחר	רומה רייבי			מדרך עז	(3)		052-5060991	052-5060991	

(1) כתובת: נצרת עילית.

(2) כתובת: מושב מדרך עז
ד.נ. מגידו 19235.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

(1) כתובת: נצרת עילית.

(3) כתובת: מדרך עז.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדירכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com
מודד	מודד	אריה יהודה	692	צוריאל מודדים מוסמכים- מהנדסים.	עפולה	(2)		04-6527412	04-6527412	
	אדריכל	יעל שיבולי	ל"ר		עין דור	(3)		04-6424066	04-6424066	

(1) כתובת: מושב ציפורי משק 12, מיקוד: 1791000.

(2) כתובת: הבנים 15 עפולה.

(3) כתובת: עין דור 186.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 תחום המגורים והפל"ח בנחלה, שינוי קו בניין בהתאם והוספת 7% זכויות בניה לשטח עיקרי (83 מ"ר) לצורך הסדרת מבנה מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גאומטרי של תחום המגורים בנחלה ע"י איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א (א).
2. שינוי קווי בנין במגרש לפי תשריט ולפי מבנים קיימים. לפי סעיף 62א (א).
3. תוספת זכויות בניה ב-7% לשטח עיקרי (83 מ"ר) לפי סעיף 62א (א).
4. שינוי גודל מגרש מינמלי מ-1200 ל-1185 עפ"י הקיים לפי סעיף 62א (א).
5. מתן הוראות ותנאים להיתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

7.124

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	4			4	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
לאחר ניווד	105		-55	160	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
ללא שינוי	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
תוספת 7%.	403		+83	320	מ"ר	מגורים (מ"ר)
לאחר ניווד	195		+55	140	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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	18M
קרקע חקלאית	18H, 18P

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	18M
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	18H, 18P
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	18H, 18P

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים סוג א	1,185	16.63
קרקע חקלאית	5,939	83.37
סה"כ	7,124	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,184.98	16.63
קרקע חקלאית	5,938.99	83.37
סה"כ	7,123.98	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
1,260.22	הנחיות מיוחדות
26.25	מבנה להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



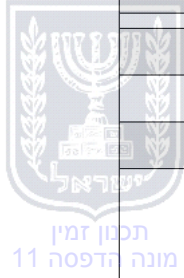
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכניות מאושרות ג/במ/153 ותכנית ג/19675.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	כל הוראות תכנית ג/19675 ותכנית ג/במ/153 יחולו על שטח זה.



4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית ג/במ/153 ותכנית ג/19675.
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	כל הוראות תכנית ג/19675 יחולו על שטח זה.
ב	הנחיות מיוחדות
	בתא שטח מס' 18P תחולנה הוראות תכנית ג/19675 לעניין שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות ובתא שטח מס' 18H תחולנה הוראות תכנית ג/19675 לעניין שטח חקלאי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת									
						סה"כ שטחי בניה	שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(3) 9	2	35	847	(2) 364	(1) 80	403	1185	18M	מגורים ואירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(4) 5	(4) 0	(4) 3	(4) 3	2	(9)		(8)	(7) 500			(6) 500	(5)	18P	פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית
(11)	(11)	(11)	(11)	(10)	(10)		(10)	(10)		(10)	(10)	(10)	18H	קרקע חקלאית	קרקע 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

הערה ברמת הטבלה:

(1) יח' הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים העדכניים לשנת 2015 לתכנון של משרד התיירות.

(2) הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה שהוקצו בתכנית ג/19675 לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי הפרוט- מחסנים 30 מ"ר, מ.מ.ד 15 מ"ר, חניה 35 מ"ר..

(2) לקומת עמודים מפולשת בלבד..

(3) 8 מ' גג שטוח, 9 מ' גג משופע.

(4) או לפי תשריט.

(5) על פי הקיים.

(6) לפי הפירוט כדלהלן:

קבוצה 1- 200 מ"ר

קבוצה 2- 60 מ"ר

קבוצה 3- 240 מ"ר

(7) לפי הפירוט כדלהלן:



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

קבוצה 1- 200 מ"ר

קבוצה 2- 60 מ"ר

קבוצה 3- 240 מ"ר.

(8)

(9) גובה מותר: 6 מ'. לסככות חקלאיות יותר גובה עד 11 מ'..

(10) על פי הוראות תכנית ג/19675.

(11) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

כל הוראות תכנית ג/19675 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/19675	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

8. חתימות

	שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: אגודה חקלאית שיתופית מדרך עז 1520000			
	שם:	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד: רומה רייבי			
	שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 1520000			
	שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: אגודה חקלאית שיתופית מדרך עז 1520000			
	שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: רומה רייבי			
	שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: איתי זהבי			
	שם:	סוג:	תאריך:	התכנית
	שם ומספר תאגיד: עורך ראשי			

