

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0280453

תוספת יח"ד ושינויים נוספים בחלקה 44 בעדי

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' 0280453
בשיבתה מס' 1300 מיום 10.2.17
והחליטה להפקיד לאשה התוכנית
עפרי וגני אדר' עירי דרי
מהנדסת הועדה יו"ר ועדת משנה

הודעה על אישור תכנית מס' 0280453
פרוטוקול בילקום והיסודות מס' 7446
עמ' 7446 מיום 9.2.17
3382

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להוסיף יח"ד נוספת לבית מגורים קיים בהיתר תוך הוספת שטח מותר לבניה לפי תוספת 101 לחוק התכנון והבניה.
בנוסף, לאור העובדה כי בית המגורים הקיים נבנה בחריגה מקווי הבנין, נקבעו בתכנית זו קווי בנין בהתאם למבנה הקיים והקלה בתכנית הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית תוספת יח"ד ושינויים נוספים בחלקה 44 בעדי

מספר התכנית 254-0280453

1.2 שטח התכנית 1.908 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

216220 קואורדינאטה X

743535 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: עדי

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	אודם	עדי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12397	מוסדר	חלק	44	51, 55

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 ✓
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2/ 9 ✓
21/03/1991		3858	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6433 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6433 ✓

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				נמרוד גורפינקל			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נמרוד גורפינקל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:100	1	16/01/2017	נמרוד גורפינקל	16/01/2017	נספח בינוי ופיתוח	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1:2500	1	16/01/2017	נמרוד גורפינקל	16/01/2017	נספח כמות יח"ד לפי תמ"א 35	לא
מצב מאושר	מנחה	1:2500	1	16/01/2017	נמרוד גורפינקל	16/01/2017	תשריט מצב מאושר	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	דודי פרנט			עדי	אודם	13	053-7548258		dudip@haifa.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דודי פרנט			עדי	אודם	13	053-7548258		dudip@haifa.muni.il

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	חרמון	2	04-6558211	04-6558266	tzafontichnun@mami.gov.il
חוכר	דודי פרנט			עדי	אודם	13	053-7548258		dudip@haifa.muni.il

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	נמרוד גורפינקל	40302	מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה (1)	26	077-4060242	04-9975743	nimrod@mikumim.com
	מודד	רבאח רביע	1153		כסרא- סמיע	כסרא-סמיע		052-5456232		rabee3.rabah@gmail.com

התכנית מס' 254-0280453
שם התכנית: תוספת יח"ד ושינויים נוספים בחלקה 44 בעדי
כתובת: ת.ד. 2119

התכנית מס' 254-0280453
שם התכנית: תוספת יח"ד ושינויים נוספים בחלקה 44 בעדי
כתובת: ת.ד. 2119

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

שינויים נקודתיים בחלקה 44 בעדי לתוספת יח"ד, הוספת אחווי בניה, קביעת קווי בנין, קביעת מרחק מינימאלי בין מבנים והקלה בתכסית הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטח עיקרי הכולל המותר לבנייה ב-88.14 מ"ר לפי סעיף 62(א)17(א) בחוק התכנון והבניה. שינוי בקווי בנין עבור מבנה מגורים קיים עפ"י תשריט ולפי סעיף 62(א)4 בחוק התכנון והבניה. שינוי תקנות מרחק מינימאלי בין שני ל-3.5 מ' כמפורט בנספח הבינוי ולפי סעיף 62(א)5 בחוק התכנון והבניה. תוספת יח"ד בשטח המגרש לפי סעיף 62(א)8 בחוק התכנון והבניה. הקלה בתכסית הקרקע ל-80% לפי סעיף 62(א)9 בחוק התכנון והבניה. תכנית בסמכות וועדה מקומית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.908	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	+1
תמ"א 35 מאשרת מכסה כללית של 500 יח"ד. סך היחידות המאושרות בעדי 471 יח"ד.			2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	270	+88.14
תכנית ג/6433 המאושרת מאפשרת 270 מ"ר לשטח עיקרי בתוספת 7% משטח המגרש לפי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.			358.14

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
דרך מאושרת	100
מגורים א'	44

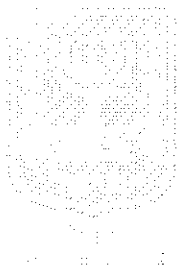
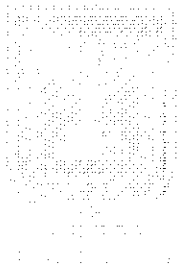
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	44
קו חשמל מתח נמוך	דרך מאושרת	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	649.04	34.01
מגורים א'	1,259.24	65.99
סה"כ	1,908.28	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	649.04	34.01
מגורים א'	1,259.24	65.99
סה"כ	1,908.28	100

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים לפי תכנית מאושרת ג/6433
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	לפי תכנית מאושרת ג/6433 למעט שינוי תכנית זו
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	לפי תכנית מאושרת ג/6433
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	לפי תכנית מאושרת ג/6433

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	
					מטחת לכניסה הקובעת						
					מעל הכניסה הקובעת	מרתף					
קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מעל הכניסה הקובעת	2	80	מרתף	מרתף	מגורים	מגורים א'	
(5) 3	(4) 4	(3)	(3)	(2)			60 (1)	358.14	500	44	

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:

- מבנה המגורים (אסבסטון כ-60 מ"ר) לא ייכלל בשטח הבניה החדש, או לחילופין בשטח מבנה העזר - לפי תכנית מאושרת ג/6433
- וועדת תכנון מקומית רשאית להעביר על פי שיקול דעתה אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה
- גובה המבנה מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית
- יותר מרחק מינימאלי של 3.5 מ' בין שני מבנים באותו המגרש

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 30 מ"ר - מחסן 30 מ"ר - חניה.
- (2) לפי תכנית מאושרת ג/6433.
- (3) למגרש אין קו בנין צידי.
- (4) הקטנה נקודתית עד 0 מ', כמסומן בנספח בינוי.
- (5) הקטנה נקודתית עד 2.70 מ', כמסומן בנספח בינוי.

6. הוראות נוספות	
6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום מגרש 44 בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד היצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. בניית החניה תותר עד צמוד לגבול המגרש.</p>
6.2	עתיקות
	<p>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 שתתגלנה 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 הבנין, העולה על 10%.</p>
6.3	חשמל
	<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה.</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. אל אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף ----- 3 מ' מ' -----</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 2 מ' מ' -----</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה ----- 5 מ' מ' -----</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מ' -----</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ----- 20 מ' מ' -----</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' מ' -----</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' מ' -----</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' מ' -----</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חב' החשמל -----</p> <p>י. ארון רשת ----- 1 מ' מ' -----</p> <p>יא. שנאי על עמוד ----- 3 מ' מ' -----</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>

6.3	חשמל
	<p>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.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות החפירה 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.</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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר מקומית הקובעת רצועה למעבר קוויי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן).</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> + לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. + תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור באישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 2 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. + תחול חוברת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. במידה ותוגש בקשה לכריתת העצים המסומנים לשימור, הדבר לא ייחשב כשינוי לתכנית ובכפוף לקבלת היתר כריתה או העתקה כדין. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: + בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה + בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
6.5	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.6	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. תינתן תוספת שטחי שירות למפורט בטבלה 5 עפ"י תקנות פיקוד העורף בעת הוצאת היתר</p>

6.6	פיקוד העורף
	הבניה.

6.7	תשתיות
	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות רשת המים, קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תיבת ביוב, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדי המצויים בתחומי המקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.

6.8	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

6.9	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות וככל שיידרש עפ"י כל דין

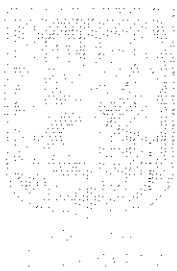
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו



8. חתימות

שם: דודי פרנט	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: דודי פרנט	סוג:	תאריך:	יזם
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: בבעלות מדינה	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500240007		חתימה:	
שם: דודי פרנט	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: נמרוד גורפינקל	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד: מיקומים א.ג בע"מ 513221614		חתימה:	