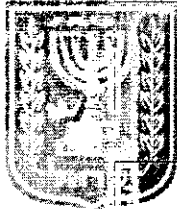


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



יגבון זמין
מונה הדפסה 8

תכנית מס' 254-0375600

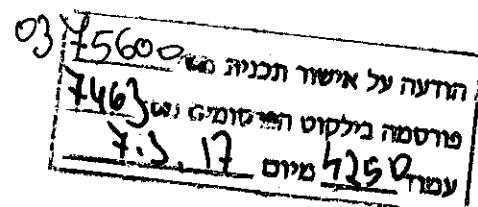
תוספת יחיד בחלקה 8 בעדי

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



יגבון זמין
מונה הדפסה 9



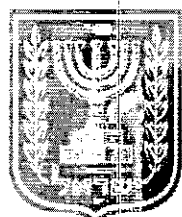
יגבון זמין
מונה הדפסה 9

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

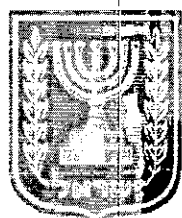
הועדה דנה בתכנית מס' 254-0375600
בישיבתה מס' 600 מיום 24.8.16
והחליטה להפקיד / לאשר התוכנית
עפרי זני אדר' מהמסכת הוועדה
י"ר ועדת משנה

דברי הסבר לתכנית

הבעלים לחלקה 8 יזמו לתכנית זאת על מנת לקבל אישור לבניית יחידת דיור נוספת בחלק הצפון לחלקה .
בישוב עדי כבר מאושרות 470 יח' דיור בהתאם לתכנית ג/ 16424 המאושרת



תכנון זמין
מונה: הדפסה 9



תכנון זמין
מונה: הדפסה 9



תכנון זמין
מונה: הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מנהל תכנון
מונה תדפיסה 9

תוספת יחיד בחלקה 8 בעדי

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

254-0375600

מספר התכנית

1.448 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



מנהל תכנון
מונה תדפיסה 9

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה תדפיסה 9

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

216224 קואורדינאטה X

743750 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרח עדי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: עדי

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מצפה עדי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה תדפיסה 9

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12397	מוסדר	חלק	8	

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

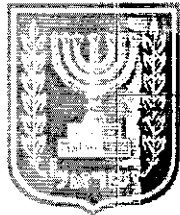
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה תדפיסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

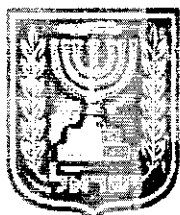
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	אישור ע"פ תמ"א	התכנית מאשרת הוספת יח"ד צפיפות 205 יח' דיור לדונם	5474	1030	12/2005
תממ/ 2 / 9	אישור ע"פ תמ"מ	התכנית מאשרת 500 יח"ד לישוב קהילתי עדי בהתאם לנספח 2	5696	3711	30/07/2007
ג/ 6433 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6433 ממשיכות לחול.	3858		21/03/1991



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

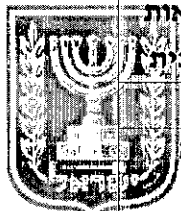


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

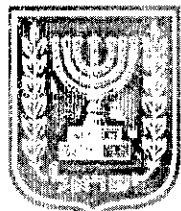
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מחמוד מנסור			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מחמוד מנסור		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מנחה	1:200	1	25/05/2016	פחירי חביבאללה	26/05/2016		לא
קומפילציה	רקע	1:2500	1	07/02/2016	פחירי חביבאללה	11/02/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	07/02/2016	פחירי חביבאללה	11/02/2016		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



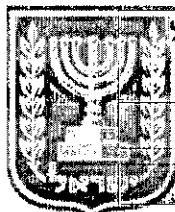
התכנית
מונח הדפסה 9



תכנית זמין
מונח הדפסה 9

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	אורי כהן			עדי	(1)		054-3329246	04-6455451	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 535.

תכנון זמין
מונה תדפיסה 9

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורי כהן			עדי	(1)		054-3329246	04-6455451	

(1) כתובת: מגרש 534.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אורי כהן			עדי	(1)		054-3329246	04-6455451	

(1) כתובת: מגרש 534.



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד מנסור		פחרי חביבאללה משרד אדריכלות	נצרת עילית	עצמון	16	054-3329246	04-6455451	m_mansur@ hotmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



יחידת זמין
מונה הדפסה 9

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והתשתית התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת של יח"ד וזכויות בנייה במגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 7% ע"פ סעיף 62(א) א 17

תוספת יח"ד ע"פ סעיף 62(א) א 8 (בעדי מאושרות ע"פ תכניות מאושרות 470 יח"ד), ועל פי תמ"מ 2/9 קיבולת

הישוב - 500 יח"ד)

שינוי בהוראות בנייה



יחידת זמין
מונה הדפסה 9

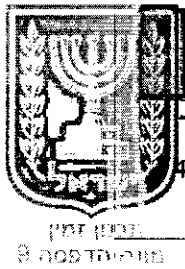


יחידת זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.448

שטח התכנית בדונם



הערות

סה"כ מוצע בתוכנית

שינוי (+/-)

מצב

ערך

סוג נתון כמותי

לפי תמ"מ 2/9 - 500 יח"ד
ולפי תכניות מאושרות 470 יח"ד

מפורט

מתארי

למצב המאושר *

מאושר *

יח"ד

מגורים (יח"ד)

370

+100

270

מ"ר

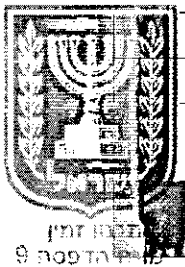
מגורים (מ"ר)

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



תאי שטח

יעוד

100

מגורים א'

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים

מ"ר

יעוד

100

1,448

מגורים א

100

1,448

סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב

מ"ר מחושב

יעוד

100

1,442.57

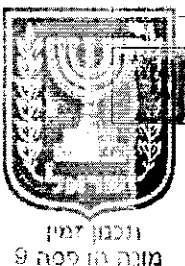
מגורים א'

100

1,442.57

סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה תדפיסה 9

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	על פי השימושים ליעוד מגורים א' בתכנית מס' ג/6433 המאושרת
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה על פי יעוד מגורים א' בתכנית ג/6433 המאושרת



תכנון זמין
מונה תדפיסה 9



תכנון זמין
מונה תדפיסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מפל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים א'	100	1442	270	0 (1)	0	0	370 (2)	2 (3)	8.5	2	0 (4)	3	4	3	

תכנון זמין

מיום 10.12.2019

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) שטחי שרות בהתאם לת.ב.ע.ג/6433 ..
- (2) לשתי היחידות : יחידה בנויה 270 מ"ר + 7% שהם 100 מ"ר ליחידה השניה המוצעת.
- (3) שתי יחידות דיור בשני מבנים נפרדים על אותו מגרש בתנאי שהמרחק ביניהם יהיה לא פחות מ 6.0 מ'.
- (4) הערך מתיחס למטר תוספת, חלופה: חלופה א, הערה: או 3 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3 חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
בכו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
בכו מתח גבוה עד 33 ק"ו
בכו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
הקו
בכו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)
הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד
אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.4 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.5 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.6 תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.7 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .

6.8 פיתוח תשתית

- בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה .
- כל מערכות התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, כולל תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות .
- בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה .
- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים .



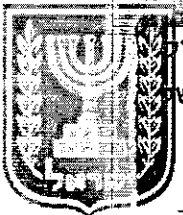
תכנון זמין
מנהל הדפסה 8

6.9 רשות כבאות

תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישות מהנדס הוועדה המקומית.

6.10 היטל השבחה

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשו"מ אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .



תכנון זמין
מנהל הדפסה 9

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התכנית



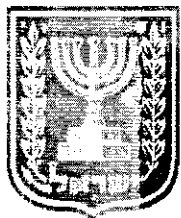
תכנון זמין
מנהל הדפסה 9

8. חתימות

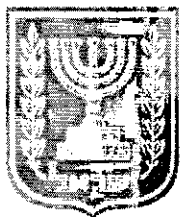


הרמטכ"ל
מונה תדפיס

מגיש התכנית	שם: אורי כהן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: 11/1/17
יזם	שם: אורי כהן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: 11/1/17
בעל עניין בקרקע	שם: אורי כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 11/1/17
עורך התכנית	שם: מחמוד מנסור שם ומספר תאגיד: פחירי חביבאללה - משרד אדריכלות	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: אדריכל מנסור מחמוד מ.ר. 00119105



הרמטכ"ל
מונה תדפיס



הרמטכ"ל
מונה תדפיס