

2014578

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0393504

שינוי קוי בנין במגרש מס' 43- יקנעם המושבה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

יזרעאלים

ועדה מקומית לתכנון ובניה

23. 11. 2016

התקבל

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

הוועדה דנה בתכנית מס' 254-0393504  
בישיבתה מס' 136 מיום 21/11/16  
והחליטה להפקיד / לאשר התכנית  
עפרי דגני אדר' עידן דוי  
מהנדסת הוועדה יו"ר ועדת משנה

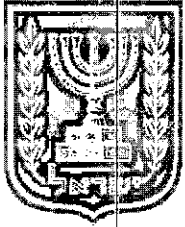
הודעה על אישור תכנית מס' 254-0393504  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7396  
עמוד 1388 מיום 2/12/16



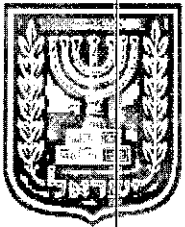
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר ולשנות קו בנין צידי לצורך אשור תוספת בניה לכוון דרום (בצמידות לסככה/כלוב ציפורים של השכן הסמוך).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי קוי בנין במגרש מס' 43- יקנעם המושבה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 254-0393504

1.2 שטח התכנית

1.074 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

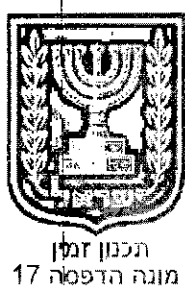
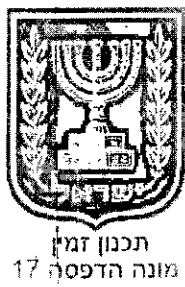
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 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

210900 **קואורדינאטה X**

728325 **קואורדינאטה Y**

1.5.2 - תיאור מקום **רחוב יפה נוף-יקנעם המושבה**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מגידו - חלק מתחום הרשות: יקנעם (מושבה)

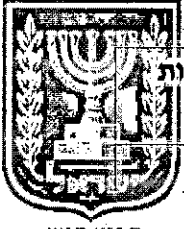
נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יקנעם (מושבה)	יפה נוף		

שכונה יקנעם מושבה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11086	מוסדר	חלק	43	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**

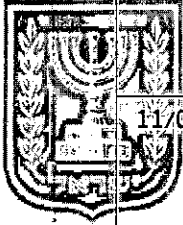
לא רלוונטי



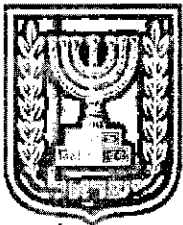
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/09/2012	6370	6471	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14289 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14289



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

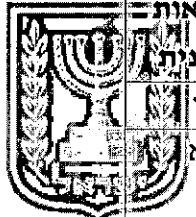


תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

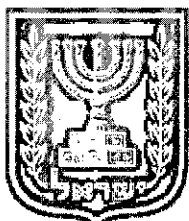
## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	23/03/2016	איתי זהבי	16/05/2016	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	24/01/2016	איתי זהבי	31/01/2016	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



תלונות  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

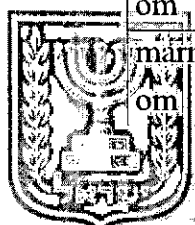
**1.8.1 מגיש התכנית**



מנהל תכנון ומבנה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עמי מרמור			יקנעם (מושבה)	יפה נוף	43			marmur.fa@gmail.co m
	פרטי	רחל מרמור			יקנעם (מושבה)	יפה נוף	43			marmur.fa@gmail.co m

**1.8.2 יזם**



מנהל תכנון ומבנה 17

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמי מרמור			יקנעם (מושבה)	יפה נוף	43			marmur.fa@gmail.c om
פרטי	רחל מרמור			יקנעם (מושבה)	יפה נוף	43			marmur.fa@gmail.c om

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עמי מרמור			יקנעם (מושבה)	יפה נוף	43			marmur.fa@gmail.c om
בעלים	רחל מרמור			יקנעם (מושבה)	יפה נוף	43			marmur.fa@gmail.c om

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בעמ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay.zehavy@gmail.com
	מודד	בני שפירא	583		קרית מוצקין	הגדוד העברי (2)	17			bshapira@bezeqint.net

(1) כתובת: מושב ציפורי.

(2) כתובת: הגדוד העברי 17 קריית חיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



**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.

תכנון זמין

מונה הדפסה 17

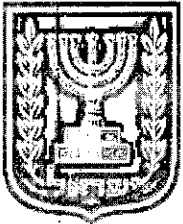
**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

שינוי קו בנין צידי דרומי במגרש מס' 43 יקנעם המושבה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי קו בנין צידי דרומי מ-3 ל-0 לצורך אשור תוספת בניה. בהתאם לסעיף 62(א)א 4 לחוק התו"ב.
2. מתן הוראות בינוי ועצוב אדריכלי בהתאם.



תכנון זמין

מונה הדפסה 17



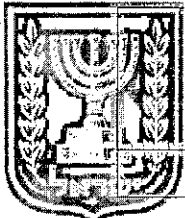
תכנון זמין

מונה הדפסה 17

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.074

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ללא שינוי	250			250	מ"ר	מגורים (מ"ר)

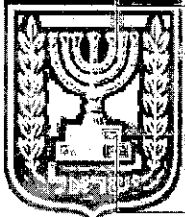
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	401
מגורים א'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	94.64	8.81
מגורים א'	979.66	91.19
סה"כ	1,074.3	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	94.64	8.81
מגורים א'	979.66	91.19
סה"כ	1,074.3	100

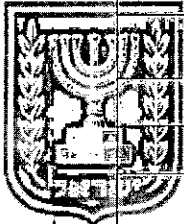


תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

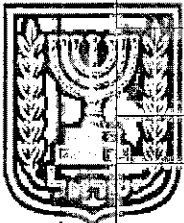
#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים בהתאם לתכנית מאושרת ג/14289.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה א. בהתאם לתכנית מאושרת ג/14289. ב. תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת שטחי החדרה ובורות חלחול-מינימום 20% בור חלחול אחד בקצה המגרש. כמו כן תשתיות פרטיות יתוכננו בתחום המגרש עד התחברות לתשתיות ציבוריות.
ב	הוראות בינוי תוספת בניה מכח תכנית זו תהיה מחופה בחומרי גמר שיאושרו ע"י מהנדסת הוועדה, גג התוספת ינוקז למגרש המבקש בלבד. חזית התוספת לכוון הדרך תהא בעיצוב אדריכלי התואם את המבנה הקיים ואת הסביבה הכפרית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי תכנון זמין הינה הדפסה 17 (3) 5	אחורי (3) 4	צידי- שמאלי (3) 3	צידי- ימני (3) 3	מעל הכניסה הקובעת 2	8.5 (2)	1	30	333	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי 979	101	מגורים	מגורים א'

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:

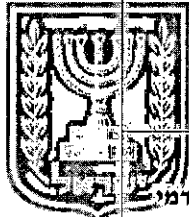
כל הוראות תכנית ג/14289 יחולו על תא שטח זה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

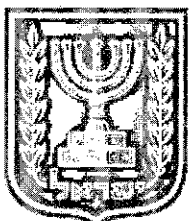
(1) 50 מ"ר לשטחי שרות כגון מ.מ.ד, מחסן וכד' +33 מ"ר לחניה מקורה.

(2) 8.5 מ לגג משופע, 7.5 מ לגג שטוח.

(3) או לפי קו אדום מקווקו, מסומן בתשריט.



תכנון זמין  
הינה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הנחיות מיוחדות**

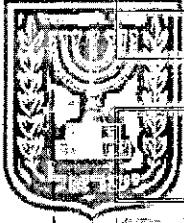
כל הוראת תכנית ג/14289 שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.

**7. ביצוע התכנית**

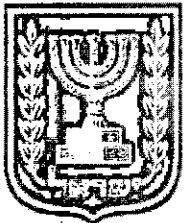
**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

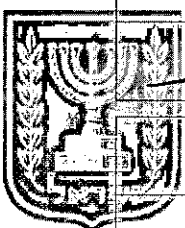


תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 17	שם: עמי מרמור שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	מגיש התכנית			
 תכנון זמין מונה הדפסה 17	שם: רחל מרמור שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	מגיש התכנית			
	שם: עמי מרמור שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	יזם			
	שם: רחל מרמור שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	חתימה:
	יזם			
 תכנון זמין מונה הדפסה 17	שם: עמי מרמור שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	חתימה:
	בעל עניין בקרקע			
 תכנון זמין מונה הדפסה 17	שם: רחל מרמור שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	חתימה:
	בעל עניין בקרקע			
	שם: איתי זהבי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:	חתימה:
	עורך התכנית			
		שם ומספר תאגיד: 514311927 זהבי איתי אדריכלים בעמ		

