

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0330308

עין השופט. תכנית בסמכות מקומית
יזרעאלים
ועדה מקומית לתכנון ובניה
26. 12. 2016

התקבל

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

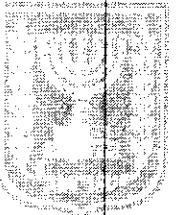
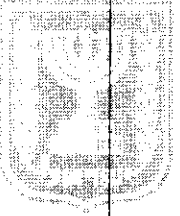
חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965
הוועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"

254-0330308
9/12/16
הוועדה דנה בתכנית מס' 254-0330308
בישיבתה מס' 20160010
מיום 9/12/16
והחליטה להפקיד / לאשר התכנית
עפרי דגני אדר' עידו דורי
מהנדסת הוועדה יו"ר ועדת משנה

הודעה על אישור תכנית מס' 254-0330308
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 727
עמוד 3049 מיום 12/12/16

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית מפורטת שמטרתה חלוקת תא שטח 11 במתחם 19, כפי שנקבע בתכנית ג/17615, לשלושה תאי שטח והתווית קווי בניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית עין השופט. תכנית בסמכות מקומית

מספר התכנית 254-0330308

1.2 שטח התכנית 4.717 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 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (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

209722 קואורדינאטה X

722106 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ עין השופט. מרכז הקיבוץ הוותיק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: עין השופט

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			עין השופט

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11877	מוסדר	חלק		4

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

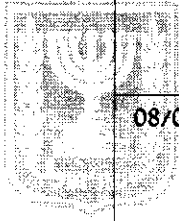
לא רלוונטי

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/ 17615	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17615 ממשיכות לחול.	6873	7954	08/09/2014



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				נעמן בלקינד			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		נעמן בלקינד		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע	1:500	1	13/12/2015	נעמן בלקינד	07/12/2016	מצב מאושר	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1:500	1	27/03/2016	משה מריין	04/04/2016	תשריט חלוקה	לא
קווי בנין	רקע	1:500	1	12/12/2016	נעמן בלקינד	12/12/2016	נספח בינוי מאושר ג/17615	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
	אחר			קיבוץ עין השופט	עין השופט	(1)		04-9035400	04-9035403	bbyn_eh@k eh.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. מגידו 1923700.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ עין השופט	עין השופט	(1)		04-9035400	04-9035403	bbyn_eh@keh.co.il

(1) כתובת: ד.נ. מגידו 1923700.

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	073-2548211	073-2548810	tzafontichnun@land gov.il
חוכר			קיבוץ עין השופט	עין השופט	(1)		04-9035400	04-9035403	bbyn_eh@keh.co.il

(1) כתובת: ד.נ. מגידו 1923700.

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	נעמן בלקינד	09041	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	naaman@yaa d-arc.co.il
מהנדס	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון שירותי הנדסה בע"מ	עפולה	(2)		04-9835292	04-9931277	modeday@01 7.net.il

(1) כתובת: ד.נ. משגב.

(2) כתובת: ארלוזורוב 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

חלוקת תא שטח 11 במתחם 19, כפי שנקבע בתכנית ג/17615, לשלושה תאי שטח והתווית קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת תא שטח 11 במתחם 19 שבתשריט תכנית ג/17615, לשלושה תאי שטח.
2. התווית קווי בניין לכל אחד משלושת תאי השטח.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 4.717

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	10			10	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	2,250			2,250	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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	13 - 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	4,717	100
סה"כ	4,717	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	4,717	100
סה"כ	4,717	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים במגרשים חד, דו ותלת משפחתיים כמפורט בנספח הבינוי המנחה. ב. משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים ובלבד ש- (1) שטח הפעילות העיסוקית יהיה במסגרת אחוזי הבניה המותרים למגורים ולא יעלה על 25 מ"ר ליחידת דיור. (2) היקף הפעילות המקצועית ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום. (3) לא תיווצר הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית ולא יגרם עומס חניה. (4) הפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד. (5) מותנה בסידורי חניה כנדרש בחוק. ג. עבור מגרשים בעלי גישה ישירה לדרך, חניה מקורה בשטח עד 30 מ"ר ליחיד (במסגרת אחוזי הבניה המותרים) ד. מבנה עזר בשטח כולל של עד 6 מ"ר ליחיד המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית. ה. לא יותר שימוש למטרות תיירותיות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. עיצוב אדריכלי - חומרי הגימור המותרים במבני המגורים הם: אבן מסותתת, עץ, זכוכית בשיעור שאינו עולה על 25% משטחה של חזית הפונה לרחוב או כלפי גבול מגרש צדדי, טיח או התזה, בגוונים המשתלבים באזור: לבן שבור, אפור, קרם, בז', ירוק זית בהיר אפרפר. לא יותר שימוש באבן נסורה או באריחי קרמיקה. - גגות: אפשריים גגות שטוחים או משופעים. צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, גווני ירוק, אפור או לבן. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר בבית אחד שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%. - דודי מים חמים ימוקמו בתוך הבית, על הגג יוצבו אך ורק קולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או בשיפוע הגג. גובה מירבי למסתורים על גגות שטוחים ? 1.5 מ' מעל מישור הגג הבנוי. - לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת. - לא תותר הקמת שילוט זולת שלט אחד ליחיד בגודל שלא יעלה על 30X50 ס"מ. ב. הוראות בינוי - כל שימוש זולת מגורים יחייב הוספת מקומות חניה בהתאם לתקן החניה התשמי"ג ויותר אך ורק בהסכמת המועצה המקומית, ובכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. - גובה מירבי לבניה הוא שתי קומות (בגובה כפי שמצויין בטבלת זכויות ומגבלות בניה) מפני קרקע טבעית או חפורה. - החניה לכל יחיד באזורי המגורים הנ"ל תהיה בשטח המגרש, עבור מגרשים בעלי גישה מיידית לדרך, או במקבצי חניה מרוכזים, כפי שיקבע בהיתר הבניה ובאישור הועדה המקומית. מספר מקומות החניה יהיה לפי חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמי"ג 1983. עבור מגרשים בעלי גישה מיידית לדרך, החניה יכולה להיות מבנה נפרד מבית המגורים ו/או משולבת</p>

4.1	מגורים א'
	<p>בקיר תמך כחלק מפיתוח המגרש, את מבנה החניה, במקרה כזה ניתן למקם מחוץ לקוי הבניה במרווח הקדמי, גובל בגבול הקדמי של המגרש ובגבולו הצידי בצד המסומן בתכנית הבינוי השכונתית, אורך הצלע של מבנה החניה הגובל ברחוב לא יעלה על 6.0 מ' ליחיד אחת, עומק המבנה לא יעלה על 5.5 מ'. החניה במקרה כזה יכולה להיות מקורה בגג שטוח מבטון מטויח וצבוע ושטחה יכלל במנין השטח הבנוי המפורט בטבלת זכויות ומגבלות בניה. גג המבנה ינוקז אל שטח מגרש המבקש.</p> <p>- בבתיים בהם לא מתאפשר ליישם חניה בתחום המגרש ישוייכו חניות למגרשים כמפורט בנספח התחבורה וחנייה המחייב, שבתכנית ג/17615, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת.</p> <p>- יותר להקים במרווח שבין קוי הבניה לבין גבול המגרש הצידי או האחורי מבנה עזר. חמרי הבניה והגמר יהיו כשל מבנה המגורים. גג המבנה ינוקז אל שטח מגרש המבקש.</p> <p>ג. הוראות פיתוח</p> <p>- בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים לתשתיות צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז, אשפה.</p> <p>- חיבורי בתיים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
4	3	3	0	2	(3) 7.5	2.1	2	40	(1) 225	(2)	(2)	(1) 50	(1) 175	350	11	מגורים א'	מגורים א'	
4	(4) 3	3	0	2	(3) 7.5	2.3	6	40	(1) 225	(2)	(2)	(1) 50	(1) 175	350	12	מגורים א'	מגורים א'	
4	(4) 3	3	0	2	(3) 7.5	2.1	2	40	(1) 225	(2)	(2)	(1) 50	(1) 175	350	13	מגורים א'	מגורים א'	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	11	מגורים א'	מגורים א'
4	12	מגורים א'	מגורים א'
4	13	מגורים א'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ליחיד.
- (2) תותר העברת אחווי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור וועדה מקומית..
- (3) 7.5 מטר בגג שטוח. 9 מטר בגג משופע.
- (4) קיימת חריגה נקודתית בבינוי קיים לפי המסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

כל הוראות תכנית ג/17615 שלא שונו מכח תכנית זו, חלות על תכנית זו. תכנית זו כפופה לנספחי תכנית ג/17615 בשינויים המחוייבים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ה.	

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו מהווה חלק משלב 1 בתכנית ג/17615

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: קיבוץ עין השופט 570001511	סוג: אחר	תאריך: חתימה: קיבוץ עין השופט
יזם	שם ומספר תאגיד: קיבוץ עין השופט 570001511	סוג:	תאריך: חתימה: קיבוץ עין השופט
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך עין השופט
		חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: קיבוץ עין השופט 570001511	סוג: חוכר	תאריך עין השופט
		חתימה:	
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ 511525305	סוג: עורך ראשי	תאריך אדריכלים ומתכנני ערים
		חתימה:	

