

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0509679

שינויים נקודתיים במגרש 34 בשדה יעקב.

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"
הועדה דנה בתכנית מס' 254-0509679
בשיבוש מס' 70009 מיום 12.9.17
והחליטה להפקיד לאשר התוכנית
עפ"י גני אדריכל עיד דורי
מהנדסת הוועדה י"ר ועדת משנה

הודעה על אישור תכנית מס' 254-0509679
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7600
עמוד 468 מיום 12.10.17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בהתאם להוראות התכנית המאושרת של שדה יעקב גב"מ 211/ גודל מגרש מינימלי באזור מגורים ב' - 500 מ"ר מותר לבנות יחיד אחת.
מגרש 34 - גודלו 1.470 ד'.
מבוקש פיצולו ותוספת יחיד אחת בלבד.
בהתאם לקיבולת יחיד של שדה יעקב לפי תמ"א 35 350 יחיד וניצול ע"פ תכניות מאושרות, 235 יחיד ליישוב, יש עדין רוזבה של יחיד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 254-0509679

1.2 שטח התכנית 1.468 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (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 לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

קואורדינאטה X 213475

קואורדינאטה Y 732975

1.5.2 תיאור מקום שדה יעקב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: שדה יעקב

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שדה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11405	מוסדר	חלק		23

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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/ במ/ 211	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ במ/ 211. הוראות תכנית ג/ במ/ 211 תחולנה על תכנית זו.	4390	2298	13/03/1996

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				דורית פרוימוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דורית פרוימוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	11/03/2017	דורית פרוימוביץ	23/04/2017		לא
קומפילציה	רקע	1: 250	1	02/03/2017	דורית פרוימוביץ	28/03/2017		לא
קומפילציה	רקע	1: 25000	1	15/03/2017	דורית פרוימוביץ	23/04/2017		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	שדה יעקב		מושב עובדים להתיישבות חקלאית של הפועל מזרחי בע"מ	שדה יעקב (1)					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב שדה יעקב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שדה יעקב		להתיישבות חקלאית שיתופית של הפועל המזרחי בע"מ	שדה יעקב (1)					

(1) כתובת: מושב שדה יעקב.

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)		02-5456136		

(1) כתובת: רחוב החרמון 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	דורית פרוימוביץ	ה-20216		רמת ישי	(1)	9			dorit1970@g mil.com
מודד מוסמך	מודד	משה מרין	640		עפולה	(2)	16			

(1) כתובת: מעלה השקמה רמת ישי ת.ד. 979.

(2) כתובת: עפולה.

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

תכנית זו באה לפצל מגרש ל-2 מגרשים ולהוסיף יחידת דיור נוספת ושינוי בקווי בנין ללא תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פיצול המגרש ל-2. עפ"י סעיף 62 א (א) 1.
2. תוספת יחיד, ללא שינוי זכויות הבניה המאושרות לפי סעיף 62 א (א) 8.
3. שינוי בקוי בנין בהתאם לתשריט בינוי. עפ"י סעיף 62 א (א) 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.468			
סוג נתון כמותי	ע"ד	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
		מאושר*	למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	+1	2	לפי תמ"א 35 מאושרות 350 יחידות דיור.
					עפ"י תכניות מאושרות - 235 יח"ד.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	588		588	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן לרוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים	1
מבנה להריסה	מגורים	2, 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	1,468.53	100
סה"כ	1,468.53	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,468.53	100
סה"כ	1,468.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
אזור מגורים ב': מיועד למגרשים עבור בית מגורים הכולל יח"ד אחת, מבני חנייה ומבני עזר ביתיים.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
ע"פ גב"מ 211.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יחיד תוספת	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
									ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים	מגורים ב'	1 - 2	500 (1)	40%	10%	30	8	2	(2)	(2)	(2)	5

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:

* שינוי קו בנין אחורי מ 6 מ' ל 3 מ' במגרש קדמי ואחורי. (עפ"י תשריט בינוי).

* שינוי בקו בנין קדמי במגרש אחורי ל 3 מ' (ע"פ תשריט בינוי).

¹שטחי בניה ותכסית ע"פ השימושים ביעוד מגורים ב' כג/במ/211.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(2) כמסומן בתשריט הבינוי..

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 1982), 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 יינרן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יימתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים

3.0 מ'

בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים

2.0 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו

5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)

20.0 מטר מציר הקו.

בקו מתח מעל 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

35.0 מטר מציר הקו.

מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת

1.0 מטר.

מנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

3.0 מטר.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו -

0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל קרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

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

ובתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"

י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.5 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה

6.5	ניקוז
	המקומית 'באישור רשות הניקוז האזורית.
6.6	תקשורת
	מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.8	פיתוח תשתית
	א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, כולל תקשורת למעט מתקנים סלולריים, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים, שיקבע מהנדס המועצה. ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
6.9	שרותי כבאות
	תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.
6.10	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצאו היתרים בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	לא רלוונטי.