

2015/35

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0298232

חלוקה בהסכמה למשק מס 19-עין העמק ושינוי קוי הבנין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965  
הוועדה המרחבית לתכנון ולבניה יזרעאלים  
הוועדה דנה בתכנית מס' 254-0298232  
בישיבתה מס' 254-0298232 מיום 17.9.17  
והחליטה להפקיד / לאשר תכנית  
עפ"י דגני אדרי  
מחדשת הוועדה  
עידו דורי  
יורד ועדת משנה

הודעה על אישור תכנית מס' 254-0298232  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7641  
עמוד 2312 מיום 17/12/17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

ארכיב מינהל התכנון  
10-01-2018  
5-2-17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

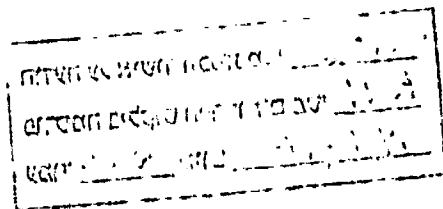
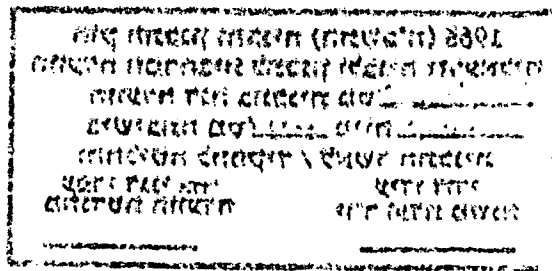
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית חלוקה בהסכמת הבעלים למשק מס' 19 (אזור מגורים) - עין העמק

התאמת קווי הבנין

הגדרת זיקת מעבר ברוחב 4.0 מ' למשק החקלאי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

חלוקה בהסכמה למשק מס 19 עין העמק ושינוי קוי הבנין

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 254-0298232

1.2 שטח התכנית

2.464 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

207950 קואורדינאטה X

726200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק מס' 19 - עין העמק (אזור מגורים בלבד)  
ע"ש אורי לוי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: עין העמק

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עין העמק	עין העמק		

שכונה עין העמק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11742	מוסדר	חלק		57

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/09/1989	4123	3696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2731 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2731
20/08/1992	4411	4035	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7078 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7078

הערה לטבלה:

שינוי לתכנית מק/ז/04/7078 פרסום תוקף ב-שומות 26/02/09 י.פ. 5923



**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				מונדר מילאד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מונדר מילאד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	30/10/2016	מונדר מילאד	04/11/2017	נספח בינוי	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	30/10/2017	פאדי סאפיה	04/11/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/10/2017	מונדר מילאד	04/11/2017		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	אורי לוי			עין העמק	עין העמק		054-6050792		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורי לוי			עין העמק	עין העמק		04-6000000		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אורי לוי			עין העמק	עין העמק		04-6000000		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מונדר מילאד		משרד הנדסה, אדריכלות בנין ובט	נצרת	(1)	50	04-6415828		mounder73@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	פאדי סאפיה	1089		נצרת	אל-בישארה		04-6000000	04-6000000	fa1089@wall a.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 8392.

**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**

חלוקה תכנונית של מגרש גדול למגרשים קטנים יותר

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

חלוקת מגרש 19 (אזור המגורים בלבד) לארבעה מגרשים. על פי סעיף 62 א (א) 1.

שינוי בקווי הבניין כמסומן בתשריט על פי סעיף 62 א (א) 4.

בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62 א (א) 4, 1

קביעת זיקת הנאה למעבר לפי סעיף 62 א (א) 19 לחוק הוי"ב



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.464
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר* למצב המאושר* שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
			מפורט	מתארי	
מגורים (יחיד)	יחיד	4	4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,000	1,000		סה"כ שטח בניה בתכנית

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר תכנון זמין מונה הדפסה 17  
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'	19A, 19B, 19C, 19D



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	19B, 19C, 19D
מבנה להריסה 2	מגורים א'	19A, 19C
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	19A, 19B, 19C, 19D

תכנון זמין מונה הדפסה 17

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,464	100
סה"כ	2,464	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,463.6	100
סה"כ	2,463.6	100



תכנון זמין מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>כהגדרתו באזור מגורים ב' ע"פ תכנית מס' ג/ 2731 יותר בנית בתי מגורים ובנייני משק לאחסנת כלים וחומרים לגידול בעלי חיים ולגידולים חקלאיים מוגנים.          מותר לכלול בכל מגרש מבני עזר :- מחסן לציוד, מוסך למכונית פרטית...</p>	
הוראות	4.1.2
<p>זיקת הנאה          זיקת הנאה תשמש למעבר הולכי רגל, בעלי חיים, רכבים ותשתיות לטובת מגרשים 19D+19C          +הקרקע החקלאית ללא הגבלה</p>	א

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני			מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי				
(1)	(1)	(1)	(1)	מעל הכניסה הקובעת 2	1	25 מ"ר	250 מ"ר	500	19A, 19B, 19C, 19D	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:

קווי הבנין יהיו ע"פ התשריט

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית, ובלבד שאין חריגה מסה"כ זכויות הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בקו אדום מקווקו בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 חניה**

החניות בשטח תכנית זו יהא בתחום המגרש על פי תקן החניה התקף.

**6.2 חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנריות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים והתת קרקעיים היימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מיקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של חקו או מציר חקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק חבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מאתיל הקיצוני      מציר חקו

א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף      2.00 מ'      2.25 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד      1.50 מ'      1.75 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי      5.00 מ'      6.50 מ'

בשטח פתוח      ---      8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי      9.50 מ'      13.00 מ'

בשטח פתוח

(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')      ---      20.00 מ'

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו      ---      35.00 מ'

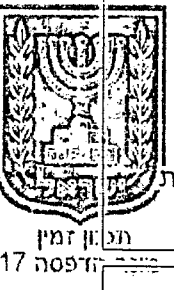
\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח גליון / על-עליון גדולים מן ראמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית

6.2	<b>חשמל</b>
	<p>המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל או לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> <p>(1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.</p> <p>(2) על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.</p>



6.3	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>3.1 מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3.2 ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3.3 ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>



6.4	<b>פסולת בניין</b>
	<p>4.1 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>

<b>פסולת בניין</b>	<b>6.4</b>
<p>4.2. עודפי חפירה ופסולת בנין  היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.  תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת בנינים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.  גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.5</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיון בתחום המגרש.</p>	
<b>חלוקה לתאי שטח</b>	<b>6.6</b>
<p>1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.  2. תוך 8 חודשים מיום החילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון תשריט חלוקה לצורכי רישום, בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>	<b>6.7</b>
<p>כל הוצאות התכנית יחולו על יזם התכנית.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.8</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	מיידי

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי