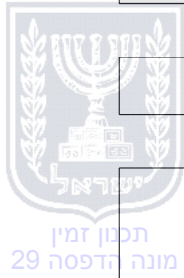


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0399279

קיבוץ יפעת - איחוד וחלוקה



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
צפון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במסגרת תכנון מפורט של מגרשי בניה חדשים במתחמים 7 ו-8, התברר כי יש צורך בשינויים גיאומטריים של ייעודי הקרקע הקיימים במתחמים הנ"ל.

על כן, תכנית זו מאפשרת, בהתאם לסעיף 62א(א)1 לחוק התכנון והבניה, איחוד וחלוקה מחדש של חלק מאזור המגורים בקיבוץ.

בנוסף, בהתאם לסעיף 62א(א)3 לחוק התכנון והבניה, תכנית זו מגדילה שטחי ייעוד שצ"פ, שביל וחניון ע"ח שטח ייעוד מגורים.

בהתאם לסעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה, תכנית זו עורכת שינוי בבינוי במתחמים:

א. גריעת 6 יח"ד ממתחמים 9, 11, 12, 13 והוספת 6 יח"ד למתחמים 7, 8 ו-10, לפי הפירוט בנספח מתחמי התכנון. כל זאת ללא שינוי סך יחידות הדיור וזכויות הבניה המותרות עפ"י תכנית מאושרת (ובהתאם לסעיף 3.2.1 סעיף הערה 3 בתכנית ג/16115 המאושרת).

שינוי זה אינו חורג ממספר יח"ד המקסימלי לקיבוץ לפי תמ"א 35 - 450 יח"ד.
ב. שינוי בגבול מתחם מס' 7.

כמו כן, תכנית זו מציעה שינוי גודל מגרש מינימלי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור מ-500 מ"ר ל-300 מ"ר, בהתאם לסעיף 62א(א)7 לחוק התכנון והבניה וכן שינוי קווי בנין בייעוד מבנים ומוסדות ציבור: מ-5 מ' ל-3 מ' בקו בנין צדדי ומ-5 מ' ל-3 מ' בקו בנין אחורי, בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית: קיבוץ יפעת - איחוד וחלוקה
מספר התכנית: 254-0399279

שטח התכנית: 206.931 דונם

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 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

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	יזרעאליים
קואורדינאטה X	220474
קואורדינאטה Y	767806

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ יפעת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קיבוץ יפעת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17426	מוסדר	חלק		13-14, 44
17427	מוסדר	חלק	10	3-8, 11-15, 31-33

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2012	1514	6512	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ ב/ 6. הוראות תכנית תמא/ 37/ ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37/ ב/ 6
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2/ 9
26/06/2016	8060	7290	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16115 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16115



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני קידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דני קידר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 : טבלת שטחים כולל ייעוד לפי תכנית מאושרת	24/07/2017	דני קידר	14/06/2017	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח מס' 2 : יח"ד וזכויות בניה לפי מתחמים - מאושר ומוצע	06/12/2017	דני קידר	06/12/2017	1		מחייב	מתחמי תכנון
לא		06/12/2017	דני קידר	06/12/2017	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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 יפעת	יפעת	(1)		04-6558211	04-6560521	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ יפעת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ יפעת	יפעת	(1)		04-6558211	04-6560521	

(1) כתובת: קיבוץ יפעת.

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	04-6558211	04-6560521	
חוכר			קיבוץ יפעת	יפעת	(1)		04-6558211	04-6560521	

(1) כתובת: קיבוץ יפעת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	danny_k@abt.co.il
מודד	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון	רמת ישי	(2)		04-9835292	04-9931277	modeday@netvision.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

(1) כתובת : צמחבנין מועצה אזורית עמק הירדן.

(2) כתובת : ת.ד. 792.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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**

הסדרת מתחמים 7 ו-8 בגבולות גיאומטריים, ניוד יח"ד בין המתחמים ללא תוספת יח"ד וללא שינוי בזכויות המאושרות ושינויים בקווי בנין ובגודל מגרש מינימלי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 29

1. איחוד וחלוקה מחדש בהתאם לסעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה.
2. הגדלת שטחי ייעודים שצ"פ, חניון ושביל ע"ח ייעוד מגורים, בהתאם לסעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי גבול מתחם מס' 7 עם השצ"פ לפי סעיף 62א(א)1.
3. שינוי בהוראות בינוי לנושא גבולות המתחמים בתכנית ג/16115 המאושרת, בהתאם לסעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה: שינוי גבול מתחם מס' 7.
4. שינוי גודל מגרש מינימלי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור מ-500 מ"ר ל-300 מ"ר, בהתאם לסעיף 62א(א)7 לחוק התכנון והבניה.
5. שינוי קווי בנין בייעוד מבנים ומוסדות ציבור מ-5 מ' ל-3 מ' בקו בנין צדדי ומ-5 מ' ל-3 מ' בקו בנין אחורי, בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		206.931	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	101.67	101.67
מגורים (יח"ד)	יח"ד	272	272
מגורים (מ"ר)	מ"ר	68,000	68,000

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
דרך מאושרת	84,79
דרך משולבת	83 - 80
חניון	64,56 - 53,51,48 - 40
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	26 - 21
מבנים ומוסדות ציבור	95
מגורים א'	230 - 201,11,10,8
שביל	70
שטח ציבורי פתוח	94,93,91,90

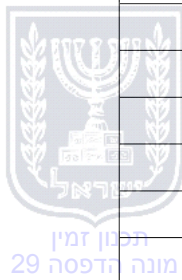
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	79
גבול מתחם	דרך משולבת	83,81,80
גבול מתחם	חניון	64,56,55,51,48,45 - 40
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	26 - 21
גבול מתחם	מגורים א'	230 - 201,11,10,8
גבול מתחם	שביל	70
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	94,93,91,90

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	21,280	10.28
דרך משולבת	19,984	9.66

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
4.14	8,560	חניון
0.20	410	מבנים ומוסדות ציבור
67.25	139,160	מגורים א'
1.79	3,697	ספורט ונופש
1.81	3,750	שביל
4.87	10,080	שטח ציבורי פתוח
100	206,921	סה"כ



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.64	13,736.72	דרך מאושרת
5.02	10,387.04	דרך משולבת
3.32	6,868.22	חניון
62.63	129,609.57	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.20	406.68	מבנים ומוסדות ציבור
17.04	35,266.36	מגורים א'
0.51	1,055.32	שביל
4.64	9,601.7	שטח ציבורי פתוח
100	206,931.62	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>כמפורט בסעיף 3.1.1 בתכנית ג/16115 המאושרת:</p> <p>מיועד להקמת מבני מגורים, מחסנים ביתיים, חדרי שרות טכניים, שבילים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים שטחי חניה - עפ"י תקנות התכנון והבניה, וכל הדרוש לפעילות המגורים.</p> <p>אזור המגורים מחולק למתחמי תכנון - כמסומן בתשריט התוכנית.</p> <p>- מתחם תכנון ניתן לחלק למגרשים עפ"י תשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. התכנון יהיה למתחם שלם.</p> <p>- המגרשים שיווצרו כתוצאה מהחלוקה אפשר שיהיו: מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (שתי יח"ד) מגרש לבית משותף (מעל שתי יח"ד).</p> <p>- במתחם תכנון המיועד בתוכנית זו לחלוקה למגרשים יקבעו הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גודל מתחם באזור מגורים א' כמפורט בטבלה 3.2.1 בתכנית ג/16115 המאושרת. 2. קיבולת יח"ד במתחם לאחר החלוקה למגרשים כולל שטחי בניה מירביים תהייה כמפורט בטבלה 3.2.1 בתכנית ג/16115 המאושרת. 3. זכויות והגבלות כמצויין בטבלה 3.2.1 בתכנית ג/16115 המאושרת. 4. קיבולת מגורים (יח"ד) מקסימלית 5. תכסית הקרקע, גובה מקסימלי, מרווחי בניה, מרחק מינימלי בין מבנים, קווי בניין גובה וכיו"ב. 6. הנחיות נופיות ועיצוביות כלליות. 7. עורקי מעבר/ זכויות דרך ומקומות חניה. רוחב עורק מעבר לא יפחת מ- 3 מ' והמרחק המקסימלי בין יח"ד למקום החניה המתוכנן עברה יהיה - 70 מ'. 8. לכל מגרש תהייה נגישות. 9. לכל מתחם תוכן תוכנית נגישות למגרשים ומקומות חניה. 10. שטחים שאינם מגרשי מגורים יהיו עורקי מעבר, גינון וחניות. 11. תוכנית הבינוי למתחם תכלול את סימון התשתיות המתוכננות, במידת הצורך גם תשתיות קיימות. 12. במתחם הכולל מבנים המיועדים לשימושים שאינם מגורים כמו: חדרי שירות טכניים, מתקנים הנדסיים, מקלטים וכו', יסומן מיקומם במסגרת מגרש העומד בפני עצמו. 13. קיימת אפשרות להגדלת מבנים קיימים ללא חלוקה למגרשים, על בסיס תוכנית בינוי למתחם, באישור וע' מקומית. <p>הוראות מעבר:</p> <p>ניתן יהיה להגדיל מבנים קיימים ללא חלוקת הקרקע, על בסיס תכנית בינוי למתחם באישור הועדה המקומית. ניתן יהיה להפקיע שטחים לצרכי ציבור, סלילת דרכים והעברת תשתיות וזאת על בסיס התכנית המאושרת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות התכנוניות-עיצוביות כפי שייקבעו במסמך הנחיות.

4.1

מגורים א'

תכנוניות אותו יגבש הקיבוץ.

3. מחסן:

ישמש לאחסון ציוד גינה ובית בלבד ולא ישמש לבית מלאכה, שירותים, מקלחת וכדומה. יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי ואחורי - 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בקדמית) בהסכמת שכן גובל או בתחום קווי הבניין כחלק אינטגרלי מן המבנה. בחיפוי גג שטוח הגובה לא יעלה על 2.4 מ'. גג שיפועי גובהו המקסימלי לא יעלה על 3 מ'.

שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר. חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה.

4. מכלי דלק וארובות:

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מהחזית. 5. מתקני חצר:

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו:

מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים:
א. המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים.

ב. המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ- 3 מטר מגבול המגרש.

ג. המתקנים יהיו ללא גג. תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי, בכפוף למפורט בתקנות התכנון והבניה. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

6. גדרות:

קירות בנויים בחזית המגרש הפונה לדרך ו/או לשצ"פ ו/ או למעבר ציבורי לא יעלו בגובהם על 60 ס"מ. תותר הגבהה ע"י צמחיה. גדרות בין המגרשים, גובהם לא יעלה על 1.8 מ' ואפשר שיהיו מרשת.

גגות

ב

בהתאם להוראות סעיף 3.3א בתכנית ג/16115 המאושרת:

תתאפשר בניית גגות שטוחים ו/ או משופעים ו/או משופעים בחלקם. קירוי גג משופע יהיה מרעף צבעוני לפי מבחר מוגבל.

חניה

ג

בנוסף לחניות הציבוריות יותר להקים מבנה חניה במגרש שיש אליו דרך לרכב ממונע. מיקום החניה יהיה בקווי בניין צידי אחורי וקדמי אפס בהסכמת השכן וניקוז המבנה בתחום המגרש חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת המחסן. גובה מקסימלי למבנה חניה - 3 מ'. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

עיצוב אדריכלי

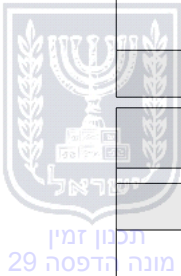
ד

א. מטרת ההנחיות האדריכליות לייצר זהות שכונתית בין הבתים שיבנו בבניה עצמאית לבין היחידות שיבנו על פי דגמים.

4.1	מגורים א'
	<p>ב. הנחיה כללית: המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר איכותיים בעלי תו תקן של מכון התקנים הישראלי ועמידות לטווח ארוך.</p> <p>ג. במבנים דו משפחתיים: המבנים יבנו כמבנים דו-משפחתיים ויצמדו לקיר משותף.</p> <p>ד. חזית הרחוב: על מנת לשמר חזית אחידה יוצמדו המבנים לקו הבניין הקדמי.</p> <p>ה. גגות משופעים: כל יחידה תאופיין באיזור אחד בעל גג שטוח ושני בעל גג משופע חד שיפועי, ביחס של 50-50 עד 60-40.</p> <p>הגג המשופע יחופה בחומר בנייה הזהה לדגמי הבתים בשכונה.</p> <p>ו. הבתים יחופו בטיח בהיר בלבד, לפי מניפת גוונים שתקבע בוועדת תכנון של הקיבוץ.</p> <p>ז. לא יותרו סגירות ארעיות מפח.</p> <p>ח. גובה 0.00: לא תותר סטיה של למעלה מ-30 ס"מ מגובה ה-0.00 כפי שמצויין בתוכנית הבינוי</p> <p>ט. מחסנים יותרו אך ורק בקו 0 על גבולו האחורי של המגרש ויבוצעו על גבי משטח בטון בגודל מקסימלי של 2.50 X 2.50 מ'. יותר מחסן אחד בלבד ליחיד.</p> <p>י. תתוכנן הסתרה נאותה לדודי שמש מתקנים סולריים, ומעבי מזגנים. בכל מקרה הם וישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה. בגגות משופעים יותקנו קולטי השמש כשהם משולבים בתוך מבנה הגג. כמו כן תתוכנן הסתרה נאותה לבלוני גז. במידה ויידרש לבצע מתקנים בגובה הקרקע הם ירוכזו בצמוד למבנה בחזית צידית או אחורית ויוסתרו במסתור שרות בתחום קווי הבניין.</p> <p>יא. קירות מחופי אבן יבוצעו מאבן נארי אוט או אבן הנין או אבן נוספת באישור ועדת התכנון, ויותר עד 10% משטח החזיתות.</p> <p>יב. גידור- יבוצעו עד גובה מקסימלי של 0.60 מ'.</p> <p>יג. פרגולות ומשטחים מרוצפים ו/או מקורים, למעט מחסנים כמפורט בסעיף ט', יותרו בתחום קווי הבניין בלבד, כולל חריגה של 40% בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>יד. חניות מקורות, גדרות, פרגולות, נישות אשפה חשמל ותקשורת, גוון גגות וקירות חוץ, יבוצעו בהתאם להנחיות תוכנית הפיתוח של השכונה, ויוגשו במסגרת הבקשה להיתר בניה לאישור הוועדה המקומית.</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>כמפורט בסעיף 3.1.4 בתכנית ג/16115 המאושרת:</p> <p>באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצרכי ציבור כמו מבני: חינוך פורמלי ומשלים, תרבות, דת, בריאות, מוזיאון, וכל השימושים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה. כל בקשה להיתר בניה תחייב תוכנית מדידה בה יוגדר המגרש המבוקש.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תציג תכנון מנחה של כל המתחם כולל פתוח סביבתי וחניה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>אדריכלות</p> <p>בהתאם להוראות סעיף 3.3.1 בתכנית ג/16115 המאושרת:</p> <p>העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.</p> <p>המבנים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים.</p> <p>בייעודי הקרקע - הנ"ל לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים.</p> <p>החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.</p> <p>תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250 תכנית הפיתוח תיערך עפ"י נספח הנחיות לתכנון ונוף.</p>	א
<p>תכנית בינוי</p> <p>תנאי להיתר בניה - תכנית בינוי בסמכות מקומית שתפריד בין השימושים השונים.</p>	ב
שטח ציבורי פתוח	4.3
<p>שימושים</p> <p>כמפורט בסעיף 3.1.15 בתכנית ג/16115 המאושרת:</p> <p>שטח המיועד לגינון, חורשות ושבילים.</p> <p>בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מבני טרנספורמציה, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכל לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה יזרעאלים.</p>	4.3.1
<p>הוראות</p>	4.3.2
דרך מאושרת	4.4
<p>שימושים</p> <p>כמפורט בסעיף 3.1.10 בתכנית ג/16115 המאושרת:</p> <p>כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים משולבות ודרכים פרטיות, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס הועדה המקומית ומהרשות האחראית.</p> <p>ג. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p> <p>חלק מתא שטח 79 נכלל בתחום מגבלות בניה ופיתוח ב' לפי תמ"א 37/ב/6:</p> <p>בתחום זה יחולו הוראות סעיף 11 (תחום סקירה) בתמ"א 37/ב.</p> <p>ניתן לצמצם את אזור מגבלות בניה ופיתוח ב' בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 6.3 בתמ"א 37/</p>	4.4.1

<p>4.4 דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>ב/ 6.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>4.5 דרך משולבת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>כמפורט בסעיף 3.1.12 בתכנית ג/16115 המאושרת : דרך להולכי רגל למינוע שכונתי ולרכב שירות לשכונה. על דרך זו יחולו הוראות החוק לגבי דרכים. א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כד אישור מהנדס הועדה המקומית ומהרשות האחראית. ג. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>4.6 שביל</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>כמפורט בסעיף 3.1.14 (עורק מעבר) בתכנית ג/16115 המאושרת : דרך הולכי רגל - מיועדת לדרך גישה להולכי רגל, לרכב חירום ושירות. א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כד אישור מהנדס הועדה המקומית ומהרשות האחראית. ג. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>4.7 חניון</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>בהתאם לתכנית ג/16115 המאושרת. חלק מתא שטח 40 נכלל בתחום מגבלות בניה ופיתוח ב' לפי תמ"א 37/ ב/ 6 : בתחום זה יחולו הוראות סעיף 11 (תחום סקירה) בתמ"א 37/ ב. ניתן לצמצם את אזור מגבלות בניה ופיתוח ב' בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 6.3 בתמ"א 37/ ב/ 6.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.8
שימושים	4.8.1
<p>בהתאם לתכנית ג/16115 המאושרת.</p> <p>חלק מתא שטח 25 נכלל בתחום מגבלות בניה ופיתוח ב' לפי תמ"א 37/ ב/ 6 :</p> <p>בתחום זה יחולו הוראות סעיף 11 (תחום סקירה) בתמ"א 37/ ב.</p> <p>ניתן לצמצם את אזור מגבלות בניה ופיתוח ב' בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 6.3 בתמ"א 37/ ב/ 6.</p>	
הוראות	4.8.2



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)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת						
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1) 10	(5) 71	(4) 17750	(3) 3550	(2) 1420	(1) 280	מגורים אי
(6)	(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 10	(5) 71	(4) 17750	(3) 3550	(2) 1420	(1) 280	מגורים אי
זונה הדפסה 29	(8)	(1) 3	(1) 3	(1) 3	(7) 10	(5)	(5)	(5)	(5)	(1) 280	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת מתחמים 9, 1-6, 16, 11-14 17
(8)	(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	(7) 10	(5)	(5)	(5)	(5)	(1)	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת מתחם 15
(11)	3	3	3	(10) 3	(10) 10		(9) 35	(9) 10	(9) 25		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 1	(1) 4		(12) 200				שטח ציבורי פתוח

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:

- ניתן יהיה לנייד שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה.
- גודל מקסימלי ליחידת מגורים 250 מ"ר. מהם 200 מ"ר לשימוש עיקרי.
- ניתן לנייד יח"ד לשיוך ממתחם למתחם, בסמכות וע' מקומית. זאת בכפוף לקיבולת של 272 יח"ד. ובהתאם לעדכן את כמות החניות לרכב ואת זכויות הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם להוראות תכנית ג/16115 המאושרת..
 - (2) 200 מ"ר ליח"ד.
 - (3) 50 מ"ר ליח"ד.
 - (4) 250 מ"ר ליח"ד.
- בהתאם להוראות תכנית ג/16115 המאושרת..
- בהתאם להוראות תכנית ג/16115 המאושרת..
- בהתאם להוראות תכנית ג/16115 המאושרת..
- בהתאם להוראות תכנית ג/16115 המאושרת..

(5) בהתאם לנספח 2 בתכנית זו.

(6) כמפורט בתשריט - בהתאם להוראות תכנית ג/16115 המאושרת..

(7) גג משופע, גובה מקסימלי יהיה 8.5 מ'.

בהתאם להוראות תכנית ג/16115 המאושרת..

(8) כמסומן בתשריט.

בכל יעודי הקרקע, שבתשריט התוכנית, קו בניין קדמי כלפי יעוד/ יעודי קרקע אחר/ ים ושאינו דרך יהיה מינימום 3 מ.

בהתאם להוראות תכנית ג/16115 המאושרת..

(9) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם לטבלת הזכויות בתכנית ג/16115 המאושרת..

(10) בהתאם לטבלת הזכויות בתכנית ג/16115 המאושרת..

(11) כמסומן בתשריט - בהתאם לטבלת הזכויות בתכנית ג/16115 המאושרת..

(12) לכל השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום תכנית ג/16115 המאושרת:

השטח הבנוי בסה"כ השטחים הציבוריים הפתוחים לא יעלה על 200 מ"ר, לא כולל מקלטים.

א. גובה מבנה ימדד מפני הקרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מביניהם.

ב. באזור מגורים א' מרווח מינימלי בין שני מבנים חדשים או תוספות בניה יהיה 6 מ'.

בהתאם להוראות תכנית ג/16115 המאושרת..



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

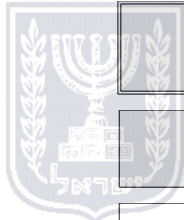
<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>בהתאם להוראות סעיף ג'9 בתכנית ג/16115 המאושרת: בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א'.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
	<p>בהתאם להוראות סעיף ג'8 בתכנית ג/16115 המאושרת: החניה תהיה במקבצי ומגרשי חניה ובתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. מס' מקומות החניה המתחייבים יהיה ליעודי הקרקע השונים בהתאם ובהתאם לנספח החניות.</p>
<p>6.3</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p>
	<p>רישום: בהתאם להוראות סעיף ג'3 בתכנית ג/16115 המאושרת: תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
	<p>בהתאם להוראות סעיף 3.3.2 סעיף קטן 4 בתכנית ג/16115 המאושרת: 1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוד אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה. מונח הדפסה 29 תכנון זמין</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'. הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. 2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. 3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל. 4. רשתות החשמל והתקשורת בתחום הישוב תהיינה תת קרקעיות. 5. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכד. הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך בניינים ו/ או במרווחים צדדיים ואחוריים בכל שטח התוכנית, בשטח לבנייני ציבור וכן בשטח ציבורי פתוח, בתיאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p>

<p>6.4 חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>ניתן יהיה לקבוע קו בנין 0.0 מ' לתחנות טרנספורמציה.</p>	
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>בהתאם לסעיף 3.3.2 סעיפים קטנים 1-3, 6 בתכנית ג/16115 המאושרת: מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכד.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית הניקוז המהווה נספח לתכנית זו.</p> <p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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. קו בנין למתקני ריכוז אשפה יהיה 0.0 מ'.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 איחוד וחלוקה</p> <p>בהתאם להוראות סעיף 3.3.2 סעיף קטן ג'1 בתכנית ג/16115 המאושרת: 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה. 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות. 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>בהתאם להוראות סעיף ג'12 בתכנית ג/16115 המאושרת: קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 פיקוד העורף</p> <p>בהתאם להוראות סעיף 10 בתכנית ג/16115 המאושרת: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 שרותי כבאות</p> <p>בהתאם להוראות סעיף ג'11 בתכנית ג/16115 המאושרת:</p>	<p>6.9</p>



<p>6.9 שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>בהתאם להוראות סעיף ג'6 בתכנית ג/16115 המאושרת: תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביצוע לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. היתרי בניה לבתי מגורים חדשים/יחידות אירוח חדשות מכוח תכנית זו, יינתנו לאחר שימולאו התנאים הבאים: א. יוגש ע"י המועצה האזורית לוח זמנים מחייב ומפורט לחיבור שפכי הישוב למתקן טיפול אזורי בשפכים (מט"ש "עפולה" או מט"ש אחר), שיוכל לטפל בשפכים עד לרמה נדרשת בתקנות, עפ"י התוקף שיבטיח שביצוע כל העבודות הנדרשות לשם כך (יפורטו במסמך) יסתיימו לפני איכלוס הבתים עבורם הוגשה הבקשה להיתר. בכל מקרה, לא יינתן אישור לאכלוס הבתים הנ"ל (במקרה של חריגה מהלוי"ז, גם מסיבות שלא תלויות במועצה אזורית), אלא בהסכמת הועדה המקצועית לביוב. עותק מהלוי"ז הנ"ל יועבר לידיעת משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה. ב. יושלם ביצוע עבודות מים וביוב בישוב בהתאם לשלביות שנקבעה בנספח המים והביוב בתכנית ג/16115 המאושרת. אישור בכתב של גורם מוסמך במועצה האזורית שיועבר לוועדה מקומית לתכנון ובניה עם עותק למשרד הבריאות יהווה אסמכתא לצורך מילוי תנאי זה.</p>	
<p>6.11 מבנים קיימים</p>	<p>6.11</p>
<p>בהתאם להוראות סעיף ג'4 בתכנית ג/16115 המאושרת: מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבינין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבינין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.12 היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>בהתאם להוראות סעיף ג'7 בתכנית ג/16115 המאושרת: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.13</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.</p>	
<p>6.14 הריסות ופינויים</p>	<p>6.14</p>
<p>בהתאם להוראות סעיף ג'5 בתכנית ג/16115 המאושרת: מבנים להריסה: הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משנה</p>	

6.14	הריסות ופינויים
	מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>בהתאם לסעיף 4.1 בתכנית ג/16115 המאושרת: התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית. ביצוע מתחם, מבנן או כל קטע של תוכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית. תנאי למתן היתר בניה - אישור ביצוע התשתיות הנדרשות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש משוער לתכנית- 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29