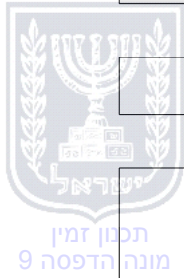


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0502005

הגדלת אחוזי בניה ותוספת קומה בחלקה 8 - מנשיה זבדה



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
תכנית מפורטת
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה בכדי להוסיף אחוזי בניה למגרש על מנת לאפשר בנייה עתידית ומתן זכות לניצול מלא אחוזי הבניה במגרש.
לאפשר תוספת קומה עתידית במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת אחוזי בניה ותוספת קומה בחלקה 8-מנשיה זבדה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

254-0502005

מספר התכנית

0.837 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 17, 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

218350 קואורדינאטה X

734400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בכניסה ליישוב מצד ימין לכביש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: מנשיה זבדה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17479	מוסדר	חלק	8	9

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/12/2011	962	6329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14398 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14398
10/11/1981	2883	2745	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3364 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 3364
07/01/2001		4948	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 03 / 3364. הוראות תכנית יז/ מק/ 03 / 3364 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יז/ מק/ 03 / 3364



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איאד יאסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איאד יאסין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08/02/2018	חולוד יאסין	20/03/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		08/02/2018	חולוד יאסין	16/03/2017	1	1: 250	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
	פרטי	מוחיי אלדין אבו ראס			מנשית זבדה	(1)		04-6515111		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אחרי הכניסה מכביש ראשי 75 כ 350 מטר בית מצד ימין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחיי אלדין אבו ראס			מנשית זבדה	(1)		04-6515111		

(1) כתובת: אחרי הכניסה הראשית מכביש 75 כ 350 מטר מצד ימין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

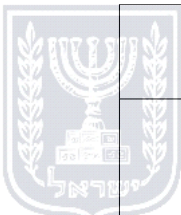
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוחמד גהאד אבו ראס			מנשית זבדה	(1)		04-6515111		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע היא בבעלות טאבו

(1) כתובת: אחרי הכניסה הראשית מכביש 75 כ 350 מטר בית מצד ימין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	הנדסאי	חולוד יאסין	31335		עילוט	(1)	1052	04-6082058	1534-6082058	ykhouloud@ yahoo.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מודד	טאהא טאהא	712		כפר מנדא	(2)	486	04-9863410	04-9863408	taha_wtz@ne tvision.net.il
הנדסאי	עורך ראשי	איאד יאסין	31334		עילוט	(1)	1052	04-6082058	1534-6082058	eyad.yassen @gmail.com

(1) כתובת: שכונה צפונית ליד אצטדיון.

(2) כתובת: הכתובה לפי ת.ד ומיקוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ותוספת קומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 58 מ"ר שטחים עיקריים .
תוספת קומה וקביעת גובה מבנה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	837.01	100
סה"כ	837.01	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	837.01	100
סה"כ	837.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>עפ"י תכנית ג/11022, ג/10627, ג/3364, מק/ז/03/3364 (מאושרת). יותר שימוש לתעסוקה - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנות, שימושים תיירותיים כגון: מסחר תיירותי, שרותי הסעדה ויחידות אירוח לפי הנחיות משרד התיירות, בשטח מקסימלי של 100 מ"ר מסה"כ השטח המותר לבניה במגרש. השימוש לתעסוקה יהיה חלק ממבנה המגורים בשימוש עיקרי. כל זאת בתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים או להפרעה לתנועת רכב והולכי רגל. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה תכלול הסבר מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול הבטחת נגישות ופתרון חניה מלא בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף. תנאי לקבלת היתר לשימוש לתעסוקה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות בדבר שילוב השימוש המבוקש באזורי מגורים.</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

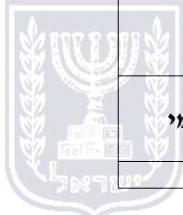
קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי					
	4	3	3	3	4	14	45	20 (1)	107%	400	8	מגורים	מגורים ב'

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) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם לתכנית הסבה- פרסום, הודעה על אישור התכנית למתן תוקף בילקוט פרסומים מיום 28/8/2006.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

א. גבולות המגרשים הקיימים יהיו עפ"י תשריטי חלוקה מאושרים.

ב- בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי גמר, מקומות לתליית כביסה ומיקום מכלי דלק וגז.

ג- דודי שמש לחימום מים ומזגנים יותקנו עפ"י תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ד- בגגות שטוחים יש לטפל כבחזית חמישית, הגמר יהיה בגוון בהיר.

ה- גמר המבנים יהיה מחומרים עמידים בצבעים בהירים.

ו- תנאי למתן היתר בניה אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח של כל שלב בתכנית המפרטת מפלסי העמדת הבתים, מיקום כניסת רכב למגרשים, מיקום מתקני אשפה, ארונות חשמל, הנחיות לגידור המגרשים.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**איכות הסביבה**

א - סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בנייה.

ב- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.4**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים 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, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקומה התיל הקיצוני

6.4

חשמל

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

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

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

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

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור 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 המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין 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).

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.





6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>א- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת ביוב של הישוב. באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תותר העברת צנרת ביוב ציבורית או פרטית דרך מגרשים פרטיים.</p> <p>ב- תנאי לקבלת היתר, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תנאי רשות הניקוז - בהתאם לסעיף 7 בפרק הוראות נוספות 3.3.</p> <p>ג- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	

6.6	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

6.7	היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.8	הנחיות מיוחדות
<p>כל הוראות תכנית ג/3364 שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא יקבעו שלבים לביצוע התכנית	לא יקבעו שלבים לביצוע התכנית.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

