

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/10/2020

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

04/06/2024

תכנית מס' 204-0809384

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תל יוסף - הסדרת מגרש 169 ג/25800

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005040700/310>

דברי הסבר לתכנית

'קִיבוץ תל יוסף נמצא בתהליך "שיוך" בו מתבצעת חלוקה של אזור המגורים המשותף של הקיבוץ, שעליו חוזה חכירה לקיבוץ, למגרשי מגורים פרטיים המוחכרים לתושבים. לצורך זה הוכנה תכנית 204-0256354 אשר חילקה את אזור המגורים המשותף של הקיבוץ למגרשי מגורים פרטיים. בתכנית זו הוגדר מגרש 169 בשטח של כ- 350 מ"ר. עם התקדמות תהליך השיוך לקראת הקניית הזכויות במקרקעין לתושבים התברר כי נדרש להגדיל את שטחו של מגרש 169 ל- 450 מ"ר, לשם כך הוכנה תכנית זו.

תהליך :

- א. התכנית נדונה בוועדה המקומית גלבוע ביום 20.2.20 ואושרה ל'הפקדה בתנאים'.
- ב. אושרה להפקדה בוועדה המקומית 'גלבוע' ביום 5.5.20.
- ג. התכנית עברה לסמכות ועדה מחוזית צפון, אשר אישרה את התכנית ל'הפקדה בתנאים' ביום 22.10.20.
- ד. השלמת תהליך אישור התכנית הושהה מספר שנים בשל כניסת הקיבוץ למהלך 'שיוך דירות' מול רמ"י. ה. עם סיום תהליך השיוך, התכנית שבה להליך השלמה תוך כדי שינוי במרכיבים הבאים:
(1) החלפת עורך התכנית מנטע שמר לאליאב פרייס.
(2) הסרת מגרשים 130 + 132 שלא ניתן כעת להכילם בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
תל יוסף - הסדרת מגרש 169 ג/25800	שם התכנית ומספר התכנית	
	מספר התכנית	
	שטח התכנית	1.2
	סוג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית	
	לפי סעיף בחוק	
	היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

237696 קואורדינאטה X

718006 קואורדינאטה Y

הגלבוע

קייבוע תל יוסף בתחום המועצה האזורית גלבוע.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגילבוע - חלק מתחום הרשות: תל יוסף

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קייבוע תל יוסף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23121	מוסדר	חלק		80

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 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35</u>
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/2/9</u>
11/07/2013		6833	6627	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 18921 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>ג/18921</u>
24/02/2016		3788	7212	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 204- 0256354 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>204-0256354</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליאב פרייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליאב פרייס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 34 16/04/2024	אליאב פרייס	16/04/2024		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	(1)		קיבוץ תל יוסף	תל יוסף			04-6534923		yosi@harod.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: איש קשר יוסי אברהם, כתובת: קיבוץ תל יוסף.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ תל יוסף	תל יוסף		(1)	04-6534923		yosi@harod.org.il

(1) כתובת: קיבוץ תל יוסף.

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	אליאב פרייס	66039	אדריכלות הזורע	הזורע		(1)	04-9899750		Arc_eliav@h azorea.net
	מודד	איהאב אבו ג'בל	1302	אבו ג'בל	מגידל שמש		(2)	04-6982931		abujblehab@ gmail.com

(1) כתובת: קיבוץ הזורע 36581.

(2) כתובת: מגידל שמש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 מגרש מגורים 169 בקיבוץ תל-יוסף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

מגרש 169:

1. ביטול יעוד מגורים מיוחד
2. יעוד שטח שביל.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.
4. שינויי בקווי בניין קדמי.
5. תוספת שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת.
6. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	169
שביל	174

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	169
מבנה להריסה 2	שביל	174

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	347	64.98
מגורים מיוחד	187	35.02
סה"כ	534	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	449.95	84.29
שביל	83.87	15.71
סה"כ	533.83	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. בית מגורים ב. מחסן דירתי
4.1.2	הוראות
א	פיתוח ונוף חניות: החניות תהינה במקבצים או בצמוד לדרכים מאושרות בתכנית. לא יותר קירוי חניות במקבצים. גדרות: לא תותר הקמת גדרות מכל סוג. קירות תומכים: קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הנמוך מבין השניים. הקיר יבנה על ידי בעלי המגרש הנמוך. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש הציבורי ויבוצע על ידי בעלי המגרש גם במקרה בו המגרש גבוה מהשטח הציבורי.
ב	עיצוב אדריכלי מחסנים: תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בלבד, על פי תכנית הבינוי. המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי, בתוך קווי הבנין, וכחלק מהתכנית המוצעת. עליות גג: תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר. מרתפים: ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבנין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר משתי קומות מעל פני קרקע טבעית. חומרי גמר: גימור כל החזיתות מסביב למבנה, כולל המבנים על הגג, יהיו מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית באיכות גבוהה. פירוט חומרי הגמר וגווני הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה. מזגנים: מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויוקנו לפי תכנית שתאושר על ידי הועדה המקומית. שלטי פרסומת: לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית.
ג	תשתיות בתחום כל המגרשים הצמודים לשבילים, מוגדרת רצועה ברוחב 1.5 מ' הצמודה לשביל, לזכות מעבר תשתיות ציבוריות.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים דרך להולכי רגל ורוכבי אופניים. מעבר תשתיות. מעבר לרכב חירום.
4.2.2	הוראות

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)	תאי שטח	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	35	340	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	169	מגורים א'
(5)	4 (4)	3 (3)	1 (2)	2						100 (1)		40	200	350		

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- הבניה הקיימת תהיה בהתאם לסימון המבנים בתשריט. כל בניה חדשה תהיה בהתאם לרשום בטבלת זכויות הבניה.
- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שזכויות הבניה ישמרו.
- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של המבנה. בגגות משופעים עד קו הרכס העליון ובגגות שטוחים עד קצה מעקה הגג העליון (למעט הגבהה מקומית למסתור מערכת אנרגיה סולרית).
- עליות גג שגובהן מעל 1.80 מ' יחשבו כשטח עיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר בבניה תת קרקעית בלבד.
- (2) תת קרקעית או מסד (2.2 מ').
- (3) מזרחי.
- (4) מערבי.
- (5) צפוני 4, דרומי 3.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הריסות ופינויים</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק. החלוקה תהיה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי כפי שנקבע בסעיף מספר 5 בהוראות התוכנית. הרישום ייעשה בהתאם להוראות ס' 125 לחוק התכנון והבניה 1965.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת.</p> <p>ב. ניקוז המגרש יהיה על בסיס עקרונות ניקוז משמר נגר, שיקבעו בתוכנית ניקוז תוך התייחסות לסעיפים שלהלן:</p> <p>1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרש והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>לצורך שימור מי נגר עילי באופן מיטבי- ישתמשו באמצעים הבאים:</p> <p>-לפחות 40% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>-השטחים המיועדים להחדרה יהיו מחלחלים- יכוסו בגיבון או בחומר חדיר מים (כגון חצץ, טוף, וכו').</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פיתוח תשתית</p> <p>ככל שקיימות תשתיות אשר לא הועתקו לשטח ציבורי או למרווח בניה המקביל לשבילים, תישמר זכות גישה לטיפול, החלפה, ותחזוקה של התשתיות התת קרקעיות והעיליות בתחום התכנית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. לבקשת היתר בניה של כל מגרש לבניה, המבוססת על תכנית מפורטת, תצורף תכנית פיתוח וחזיתות המגרש כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 (על פי הנחיות הועדה לתכנון ובניה), זאת בכפוף להוראות תכנית זו ונספחיה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה למגורים חדשים, חיבור בפועל של השפכים לפתרון הקצה המאושר - מט"ש בית שאן.</p> <p>ג. תנאי למתן תעודת גמר לבנין יהיה השלמת מערכת התשתיות.</p> <p>ד. כל בניה חדשה/שיפוץ/תוספת ופיתוח השטח תשלב בתוכה מאמץ לשימור על ערכי הבניה</p>	<p>6.5</p>

תנאים בהליך הרישוי**6.5**

הקיבוצית ומסורת הנוי הקיבוצי ובתאום ועדת התכנון של הקיבוץ, תוך התייעצות עם הועדה.

הפקעות לצרכי ציבור**6.6**

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שבילים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת חלק ממבנה קיים כמסומן בתשריט, כ-44 מ"ר.	על פי הסכם בין הדייר לקיבוץ
2	בניה חדשה	הסדרת זכויות במקרקעין בהסכם מול רשות מקרקעי ישראל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים.

