

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-1019918

הגדלת שטח בניה במגרש 12-הושעיה

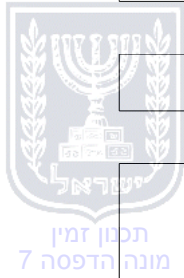
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש 12 שברח' קטיף בהושעיה.

התכנית באה במטרה לאפשר את השימוש בקומת הגג של המבנה הקיים לצורך הרחבת יחידת הדיור הקיימת. הגדלת השטח המותר למגורים בתכנית תעשה בתוך מעטפת הבניין הקיים.

וכן מבקשת התכנית לאשר שינוי הוראת בינוי הקובעת כי גגות הבתים יכוסו ברעפים לפחות ב 60%.

לפיכך תכנית זו מציעה תוספת של 50 מ"ר לשימושים עיקריים בקומה ב' במעטפת הבניין הקיים ושינוי כיסוי גג רעפים מ 60% ל 40%.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	254-1019918
-------------	-------------

שטח התכנית	0.506 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
--------------	------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (17), 62 א (א) (5)

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 227114

קואורדינאטה Y 740488

1.5.2 תיאור מקום

רחוב קטיף 54 הושעיה 1791500

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונה ו' הותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17845	מוסדר	חלק	101	

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

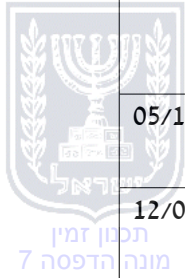
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
254-0410993	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו	7979	2439		05/11/2018
ג/ 11404	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו	4970	1976		12/03/2001
ג/ במ/ 140	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	4248			22/09/1994



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				יוספה נדן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוספה נדן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		01/10/2021	יוספה נדן	18: 34 30/11/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		20/10/2021	יוספה נדן	18: 35 30/11/2021		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
	אחר	יעל ומנחם קצוביץ'			הושעיה	(1)	54			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קטיף 54 הושעיה 1715000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעל ומנחם קצוביץ'			הושעיה	(1)				

(1) כתובת: קטיף 54 הושעיה 1791500.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ר.מ.י		0	נוף הגליל	(1)		04-6558273		
חוכר		יעל ומנחם קצוביץ'			הושעיה	(2)				

(1) כתובת: ת.ד. 580.

(2) כתובת: קטיף 54 הושעיה 1715000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוספה נדן	ה/44937	משרד לאדריכלות ועיצוב פנים	צפורי	ציפורי		077-3226730	077-3226730	ny@yosefa-nadan.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	כמאל זועבי	879		נוף הגליל	גלבוע	14			



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינוי הוראות וזכויות בניה למגרש 12 בברחוב קטיף 54 בהושעיה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח בניה עיקריים למגורים מ 227.7 ממ"ר ל 277.7 ממ"ר עפ"י סעיף 62א(א)17.
2. שינוי של הוראות בינוי או עיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62א(א) 5. שינוי כיסוי גג רעפים מ 60% ל 30%.



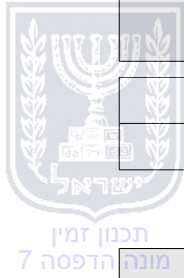
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

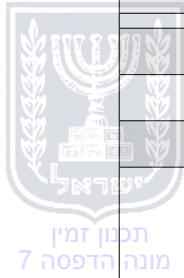
3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	504.52	100
סה"כ	504.52	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי רוחב מגרש מינימלי לחזית הרחוב 20 מ' התכנון יכלול גם תכנית בינוי כללית ומאפיינים ארכיטקטוניים כגון: חומרי גמר, שפועי גגות ופרטי ומאפייני פיתוח שיאושרו על ידי מזכירות הישוב. גגות הבתים יכוסו ברעפים לפחות ב 60% משטח הגג. גובה מקסימלי של הבתים לא יעלה על 8 מ' מעל פני הקרקע הטבעית ולא יותר מ 2 קומות. בתכנון המרוכז או בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים בעלי גבול משותף יתאפשר קו בניין צדדי - אפס.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים א'	506	277	50		327	35	1	8	2	3	3	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קו בניין צידי יהייה במרחק 3 מ' או 0 בהסכמת שני השכנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בניין צידי יהייה במרחק 3 מ' או 0 בהסכמת שני השכנים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניות יוסדרו בתוך גבולות המגרש בהתאם לתקן החנייה שנקבע בחוק התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

6.2**חשמל**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. 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 משוך אל הקרקע בין התייל הקוצני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מטר

ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר

ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו(עם שדות עד 300 מטר 11.0 מטר

בקו מתח על 400 ק"ו עם שדות עד 500 מטר 21.0 מטר

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לקווי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ-3.0 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ-1.0 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. מים-אספקת המים מרשת "מקורות" המספקת מים ליישוב הושעיה.

ב. ביוב-תנאי לקבלת היתר בניה הוא חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ג. אשפה- סידורי סילוק האשפה יהיו בהתאם להוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.

ד. ניקוז-תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.4**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש

6.5**ניהול מי נגר**

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר בלתי חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכד') ושיפוע המגרש יוביל אליו את מי מרזבי הגגות אשר יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז

6.5	ניהול מי נגר
	ולשטחים פתוחים גובלים.

6.6	פסולת בניין
	לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7	הוראות בינוי
	רוחב מגרש מינימלי לחזית הרחוב 20 מ' התכנון יכלול גם תכנית בינוי כללית ומאפיינים ארכיטקטוניים כגון: חומרי גמר, שפועי גגות ופרטי ומאפייני פיתוח שיאושרו על ידי מזכירות הישוב. גגות הבתים יכוסו ברעפים לפחות ב 30% משטח הגג. גובה מקסימלי של הבתים לא יעלה על 8 מ' מעל פני הקרקע הטבעית ולא יותר מ 2 קומות. בתכנון המרוכז או בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים בעלי גבול משותף יתאפשר קו בניין צדדי - אפס.

6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי ת"י 413 (2413) הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק הבמנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר, כאמור, יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח לחוזר מנכ"ל משרד הפנים), "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ע" תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008. 2. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מיידי
--	-------