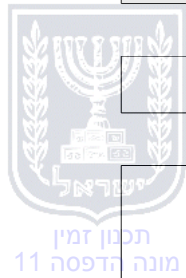


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-1015858

החלפת שטחים וחלוקה למגרשים באזור מגורים ב' - משק 33 עין העמק



מחוז  
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005181306/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר גבולות משק 33 באזור מגורים ב' בעין העמק, ולפצל מתוכו 3 מגרשי מגורים ללא שינוי יעוד, ללא תוספת זכויות בניה ויחידות דיור.  
סה"כ קיבולת יחידות דיור מוצעת: 4 יחידות, שלוש מהן במגרשים מפוצלים ואחת ביתרת מגרש המגורים המקורי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
החלפת שטחים וחלוקה למגרשים באזור מגורים ב' -משק 33 עין העמק	

מספר התכנית	254-1015858
-------------	-------------

שטח התכנית	8.049 דונם
------------	------------

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------

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

208213 קואורדינאטה X

726188 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

מרכז הישוב, ליד הדואר.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מגידו - חלק מתחום הרשות: עין העמק

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**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 רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2731 ג/	33
7078 ג/	33

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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
תמא/ 35	כפיפות	החלקה במרקם שימור משולב באזור ברגישות נופית גבוהה. התכנית תואמת את הוראות התמ"א : אין תוספת של יח"ד. התכנית אינה מוסיפה שטח לפיתוח והשטח לבינוי צמוד-דופן לבינוי קיים.	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 9 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 /2. הוראות תכנית תממ/ 9 /2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 2731	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/2731 ממשיכות לחול.	3696	4123		10/09/1989
ג/ 7078	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7078 ממשיכות לחול.	4035	4411		20/08/1992
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שירה אודסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שירה אודסר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 56 09/11/2023	שירה אודסר	09/11/2023		1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא		10: 43 25/08/2023	שירה אודסר	25/08/2023		1: 500	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	שמחה חנניה			זכרון יעקב	הכרם	2			avnerhanan ya@gmail.c om

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמחה חנניה			זכרון יעקב	הכרם	2			avnerhananya@gma il.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שירה אודסר		אודסר אדריכלות	יקנעם (מושבה)	דרך העמק		077-7644353		shiraodes@g mail.com
	מודד	קעואר רמזי	883		חיפה	(1)				office@ramzi 883.com

(1) כתובת : אלמותנבי 22 חיפה.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

החלפת שטחים בין יעוד קרקע חקלאית ליעוד מגורים ב', חלוקה בהסכמה ושינוי הוראות בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- החלפת שטחים בין יעוד מגורים ב' ליעוד קרקע חקלאית ללא שינוי בסה"כ שטח כל יעוד, פי סעיף 62 א (א) 1.
- חלוקת מגרש באזור מגורים ב' ל-4 מגרשים ללא שינוי בזכויות שטחי הבניה, לפי סעיף 62 א (א) 1.
- שינוי בקוי בנין בהתאם לסעיף 62 א (א) 4.
- שינוי הוראות בינוי או עיצוב אדריכליים בהתאם לסעיף 62 א (א) 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	33A, 33B, 33C, 33D
קרקע חקלאית	33H

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	33B, 33D
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	33H

**3.2 טבלת שטחים**

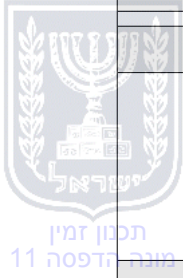
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,288.4	28.43
קרקע חקלאית	5,761	71.57
סה"כ	8,049.4	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,288.28	28.43
קרקע חקלאית	5,761.66	71.57
סה"כ	8,049.95	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לבניית בתי מגורים ומבני משק לאחסנת כלים וחומרים לגידול בעלי חיים ולגידולים חקלאיים מוגנים. מותר לכלול בכל חלקה מבני עזר כדלקמן: מחסן לציוד ומוסך למכונית פרטית. תכנון החלקות יפורט בתכנית בינוי וימנעו ככל הניתן מטרדים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בכל מגרש תותר יחידת מגורים אחת וכן מבני עזר כגון מחסן וחניה
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לגידולים חקלאיים ואסורה בו כל בניה, למעט מבנים לאחסנת כלים וחומרים לצורך עיבוד חקלאי, לגידול בעלי חיים ולגידולים חקלאיים מוגנים. כל שימוש בהתאם לתכנית ג/ 21904 ובכפוף לתנאים והמגבלות הקבועים בה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> הוראות בהתאם לתכנית ג/ 21904 ובכפוף לתנאים והמגבלות הקבועים בה



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי		
(2) 5	3	3	3	2	(1)	1		275	25	250	572	33A	מגורים ב'
(3)	3	3	3	2	(1)	1		275	25	250	572	33B	מגורים ב'
(2) 5	3	3	3	2	(1)	1		275	25	250	572	33C	מגורים ב'
(2) 5	3	3	3	2	(1)	1		275	25	250	572	33D	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)		(4)	(4)	(4)	5762	33H	קרקע חקלאית

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:

- גובה המבנה נמדד ממפלס ה- 0.00 של הכניסה הקובעת
- יותר ניוד שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, באישור הועדה המקומית
- תותר חניה מפולשת בקו בניין 0 קדמי/ צידי

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 7.5 מ' לגג שטוח ו-8.5 מ' לגג משופע.
- (2) קו בניין קדמי למבני משק- 20 מ'.
- (3) בהתאם לתשריט מצב מוצע. קו בניין קדמי למבני משק- 20 מ'.
- (4) בהתאם לתכנית ג/ 21904.

**6. הוראות נוספות**

6.1	אדריכלות
<p>1. מחסנים : א. תותר בניית מחסנים בקומת קרקע בלבד. ב. המחסן יבנה כחלק אינטגרלי של בית המגורים. ניתן לבנות מחסן בקו בנין צידי ואחורי 1 מ' מגבול מגרש + הצגת מסתור מצמחיה או סבכה לצד שכן גובל. ג. לא יותרו פתחים לכיוון שכנים גובלים למחסן בקו בנין צידי/ אחורי 1 מ'. ד. בחזיתות שלא פונות לקו בנין צידי / אחורי 1 מ', יותר פתח אור/אווור בגובה 60 ס"מ בלבד ולדלת כניסה/ יציאה למחסן. ה. ניקוז גג המחסן יהיה בתחום מגרש המבקש. ו. חומרי גמר המחסן המהווה חלק מהמבנה הראשי יהיו כדוגמת המבנה הראשי. חומרי גמר למחסן בתחום מרווח צידי / אחורי 1 מ' יהיו מחומרים עמידים, באיכות טובה בעלי קיים ארוך טווח, מבנייה קלה או קשיחה.</p> <p>2. מרתפים : ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבנין בתנאי שבשום חתך של המבנה לא יראו יותר מ-2 קומות. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.</p> <p>3. עליות גג : תותר עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג לא יעבור את הגובה המותר, קרי 8.5 מ'. עליות גג שגובהה מעל 1.8 מ' תחושב במנין השטחים והקומות המותרות לבניה.</p> <p>4. גגות רעפים : לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה של המבנה כולו.</p> <p>5. שלטי פרסום : לא יותרו שלטי פרסומות בתחום התכנית.</p> <p>5. קולטי שמש : קולטים ודודי שמש ישולבו בבנין. בגג משופע - ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוצנע בחלל הגג. מסתורי דודי שמש בגג שטוח ישולבו בעיצוב הגג.</p> <p>6. כביסה : לא תורשה התקנת זרועות ייבוש כביסה על חלון אלא במסתור בנוי ובמיקום מוצנע בבנין.</p> <p>7. בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי : א. הבניה תותאם ככל הניתן לתנאי הטופוגרפיה הטבעית הקיימת. יותרו התאמות גבהים לצורך הקמת חניה ו/או שביל גישה. ב. גימור כל החזיתות מסביב למבנה יהיו מחומרים עמידים, באיכות גבוהה ובעלי תכונות התנקות עצמית. ג. גמר חזיתות בתי המגורים יהיה טיח לסוגיו, (יאסר השימוש בטיח זרוק/ שפריץ) או חיפוי אבן בעיבוד טבעי (לא מנוסר/ מלוטש), או שילוב קירות טיח בקירות אבן, עץ, זכוכית. לא יותר חיפוי באריחי קרמיקה, מתכת, ומבנה שלם מבטון חשוף. ג. מערכות טכניות חיצוניות כגון מערכות סולריות, מיכלי דלק, מנועי מזגנים ו/או אחרות יותקנו במסתור או בחצר שירות ויוצגו בבקשה להיתר. ד. גדרות : תותר הקמת גדרות שגובהן לא יעלה על 1.5 מ' מפני קרקע מתוכננת. ה. לא יותקנו צינורות גז. חים, חשמל, תקשורת, ביוב, ניקוז על גבי הקירות החיצוניים של המבנה. ו. הצבת צלחות לויין לקליטת שידורים תותר בצידו האחורי של המבנה / המגרש. ז. לא תותר הצבת אנטנות סולריות באזורי המגורים.</p>	
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>6.2.1 תשתיות מים, ניקוז, ביוב ואשפה בהתאם לתכנית מאושרת.</p> <p>6.2.2 אספקת המים באישור אגודת המים של היישוב.</p> <p>6.2.3 אישור תכניות וחיבור ביוב ע"י מהנדס המועצה האזורית.</p>	
6.3	חניה
<p>1. חניה מקורה תותר בתחום קווי בנין כחלק מהמבנה הראשי.</p> <p>2. גובה החניה לא יעלה על 2.2 מ' נטו לגג שטוח/ 2.5 מ' לגג משופע.</p> <p>3. חומרי גמר : חניה המהווה חלק מהמבנה הראשי תהיה מחומרי בניה כדוגמת המבנה הראשי.</p>	

<b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.4</b>
תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל היתר לעבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללת לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך ומהנדס המועצה האזורית.	

<b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.5</b>
לא יינתן היתר בניה במגרש שהגישה המתוכננת אליו היא מהדרך הציבורית שטרם בוצעה בשטח, אלא לאחר ביצוע הדרך, עפ"י תכנון מפורט לביצוע באישור מהנדס המועצה האזורית.	

<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
------------------------	-----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

זמן מימושה המשוער של תכנית זו הינו עד 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11