

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-1281070

הוספת זכויות ושינוי קווי בניין גוש 11469 חלקה 27- היוגב



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005345492/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת באזור מגורים ב' במושב היוגב, במגרש מס' 212 לפי הנקבע בתכנית ג/17676. מטרת התכנית היא תוספת שטח עיקרי ע"פ סעיף 62א(א)17 להסדרת המצב הקיים והמתוכנן בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות ושינוי קווי בניין גוש 11469 חלקה 27-
היוגב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

254-1281070 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
1.114 דונם

1.4 סיווג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (19), 62 א (א) (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 יזרעאליים

220113 קואורדינאטה X

724275 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום היוגב גוש 11469 חלקה 27**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: היוגב

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה היוגב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11469	מוסדר	חלק	27	

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 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
13/02/2014		3787	6755	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17676 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/ 17676</u>
30/10/1952			0	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/62 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>ג/ 62</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			דוד חמו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד חמו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 49 19/12/2023	דוד חמו	19/12/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		12: 03 19/12/2023	דוד חמו	19/12/2023	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	יעקוב זנו (1)			היוגב				04-6541690	kesem03@bezeqint.net
	פרטי	נוגה זנו (1)			היוגב				04-6541690	kesem03@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: היוגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקוב זנו			היוגב	(1)			04-6541690	kesem03@bezeqint.net
פרטי	נוגה זנו			היוגב	(1)			04-6541690	kesem03@bezeqint.net

(1) כתובת: היוגב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד חמו		דוד הנדסת בניין - שירותי אדריכ	מגדל העמק	מגדל העמק	25		04-6541690	kesem03@014.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הוספת שטח עיקרי 50 מ"ר ושינוי קוו בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי עפ"י סעיף 62א(א)(17) לחוק.

2- שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק.

3- קביעת הוראות בנושא הריסות עפ"י סעיף 62א(א)19 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	212

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,109	100
סה"כ	1,109	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,108.22	100
סה"כ	1,108.22	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א- מגורים, לבניית יח"ד אחת.</p> <p>ב- תעסוקה, כדלהלן: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, גלריות וסדנאות אומנים ומעון יום צהרון, אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים.</p> <p>ג- חדרי אירוח (צימרים): יותר לבנות 2 חדרי אירוח במשולב או בנפרד מבית המגורים למגרשים ששטחם מעל 1000 מ"ר, השטח המרבי לחדרי אירוח הוא 80 מ"ר (40 מ"ר ליחידה אחת).</p> <p>ד- בטחון ובטיחות.</p> <p>ה- מערכות טכניות ומתקני שרות, המשמשים את המגורים ואת יתר השימושים המותרים.</p> <p>ו- אחסנה במשולב עם בית המגורים או במבנה נפרד במסגרת קווי הבניין, במבנה אחד ליחידת דיור.</p> <p>ז- חניה מקורה.</p> <p>ח- קומת עמודים מפולשת תחשב במנין הקומות המותרות.</p> <p>ט- בריכת שחיה (פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד) תותר במגרשים ששטחם מעל 600 מ"ר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א- השטחים הפנויים מסביב הבית:</p> <p>1- בעלי הבתים יחוייבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבנייה, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח שיהוו חלק מהיתר בנייה.</p> <p>2- בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות ושינוי בולט של פני הקרקע הטבעיים כמו כן יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים.</p> <p>3- אחריות לתקינות ניקוז מתחת לגשרי מעבר ודרכי גישה מדרכים ציבוריות למגרשים הפרטיים מוטלת על בעלי המגרש.</p> <p>ב- גידור:</p> <p>ותר גדר בנויה עד 1 מ' מעל גובה פני קרקע מתוכננת. אפשרות לגדר דקורטיבית שאינה אטומה עד לגובה כללי של 2 מ' לאישור הועדה המקומית. בסמכות הועדה לאשר גדר בנויה גבוה יותר לצורך הסתרת מפגעים. גובה מקסימלי לחזית קירות תומכים 2 מ'.</p> <p>ג- השימוש לתעסוקה:</p> <p>בתנאי השימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 100 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תכלול הסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פצרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף. שטח הבניה יחשב כחלק מהשטח העיקרי של זכויות בנייה.</p> <p>ד- חדרי אירוח:</p> <p>שטח הבנייה לחדרי האירוח יחשב כחלק מהשטח העיקרי של זכויות הבנייה. תוקצה חניה לחדרי האירוח בתחום המגרש. מיקום חדרי האירוח במגרש באישור הועדה המקומית.</p> <p>ה- חניה מקורה:</p> <p>1- מחומרי בית המגורים או מבניה קלה במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבנין כמבנה מפולש (פתוח מ - 3 כיוונים) או בנפרד כמפורט מטה.</p> <p>2- ניתן לבנות בקו בניה צידי 0 מ' בהסכמת השכן וקדמי 0 מ' באישור הועדה המקומית.</p>

מגורים א'	4.1
<p>במקרה של קו בנין 0 מ', ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.</p> <p>ו- בריכת שחיה :</p> <p>שטח מקסימלי לבריכה יהיה 50 מ"ר. הבריכה תמוקם במגבלות קווי הבנין. שטח בריכה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא ייחשב באחוזי בנייה. היתר בנייה יוצא בתנאי אישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה וכל רשות מוסמכת לפי הנחיות הועדה המקומית ובאישורה.</p> <p>ז- היתרי בנייה יהיו בהסכמת יוזם התכנית.</p> <p>ח- השימושים הנלווים (פלי"ח) יותרו רק במידה וגודל המגרש מעל 600 מ"ר במסגרת זכויות הבנייה המותרות.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי		
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	ש"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי		שרות	עיקרי
(6)	(6)	(6)	(5) 2	(4) 9	2	(3) 1	40	(2) 55	(1) 407			10%	45%	490	212	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (6)		מגורים א'
	212	

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:

- א- בהתייחס לסה"כ שטחי בנייה\ אחוזי בנייה כוללים- זכויות הבנייה הקובעות הן לפי הנמוך מבין שניהם.
- ב- הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר בתחום הבניין ובין מפלס פני קרקע טבעית או חפורה.
- ג- תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, ובלבד שסה"כ אחוזי בנייה ישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 357 מ"ר + 50 מ"ר תוספת לפי תכנית זו.
- (2) בהתייחס לסה"כ שטחי בנייה\ אחוזי בנייה כוללים- זכויות הבנייה הקובעות הן לפי הנמוך מבין שניהם.
- (3) 2 יחידות אירוח.
- (4) 9 מ' לגג שטוח, 10 מ' לגג משופע.
- (5) 2 קומות + עליית גג.
- (6) לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****סביבה ונוף**

- 1- תנאי למתן היתר בנייה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 2- התכנון הפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכלכדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.2**ניהול מי נגר**

- 1- יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבנייה (מגורים, מבני ציבור), ולא להזרים למערכות הביוב. כל זאת כל עוד לא נבנית שורת בתים חשדים היקפית.
- 2- 15%-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.
- 3- מי מרזבים הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.
- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לתוואי ניקוז לנחל ולשטחים הפתוחים הגובלים.

6.3**ניקוז**

צירים המסומנים לניקוז הישוב בנספח הניקוז, לא ייחסמו למעבר מים חופשי על ידי אף אדם או רשות, ללא מתן פתרון חלופי לאותו ציר הניקוש בהתייעצות עם מחלקת ההנדסה של המועצה המקומית וועד היישוב.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8