

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-1298926

תוספת דיורית במגרש 313-הושעיה

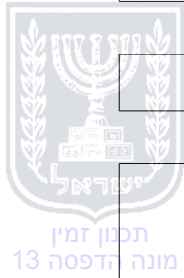
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005357722/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במגרש 313 ביישוב הושעיה.

שטח התכנית הינו 400 מ"ר.

התכנית מוגשת ע"י בעלי הזיקה בקרקע יפעת ואבישי נוימן, בעלי חוזה חכירה בתוקף עד 28.09.2063.

בשטח התוכנית חלה תכנית מס' ג/19386 - תכנית להרחבת היישוב הושעיה שאושרה בשנת 2013.

תכנית זו קבעה את המגרש ביעוד מגורים א', זכויות הבניה כדלקמן:

ניתן לבנות בשטח כל מגרש 1 יח"ד, גודל מגרש מוחלט 400 מ"ר, 180 מ"ר שטח עיקרי, 60 מ"ר שטח שירות, תכסית 45%, ב- 2 קומות ובגובה מקסי של 8 מ', קווי בניין נקבעו: 5 קדמי, 3 צידי, ו-4 אחורי.

מטרת תוכנית זו היא יצירת פתרון דיור נפרד עבור בת בעלת צרכים מיוחדים בקרבת ההורים.

התוכנית בסמכות הוועדה המקומית עפ"י הסעיפים הבאים:

1. תוספת יח"ד (דיורית) בגודל שבין 25-50 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(א)(8).
 2. תוספת זכויות בנייה בשיעור של 50 מ"ר עפ"י סעיף לחוק 62א(א)(17).
 3. הסדרת קווי בניין עבור פרגולה קיימת ומתן אפשרות להקים מחסן מרווחי הבנייה עפ"י סעיף לחוק 62א(א)(4).
 4. שינוי הוראות בינוי- מתן אפשרות להקמת מחסן במבנה נפרד עפ"י סעיף לחוק 62א(א)(5).
- שאר זכויות הבניה תשארנה כפי שהן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תוספת דיורית במגרש 313-הושעיה

מספר התכנית 254-1298926

1.2 שטח התכנית 0.400 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (17), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (8)

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

קואורדינאטה X

235735

קואורדינאטה Y

740310

1.5.2 תיאור מקום

בחלק הדרומי באמצע הישוב הושעיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: הושעיה

נפה

יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רח' כפר דרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17884	מוסדר	חלק	13	

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
ג/ 19386	החלפה	תוכנית זו מחליפה את הוראותיה של תוכנית ג/ 19386 בתחום הקו הכחול של תוכנית זו. כל נספחי תכנית ג/19386 ממשיכים לחול.	6627	6826		11/07/2013



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					גינן בליש		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		גינן בליש		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 500	1	17/06/2024	אורנה בוימפלד	10: 46 25/06/2024	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 500	1	16/01/2024	גינן בליש	10: 46 09/07/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	אבישי נוימן (1)			הושעיה			050-2693244		noyman333@gmail.com
	פרטי	יפעת נוימן (1)			הושעיה			050-2693244		noyman333@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב כפר דרום.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

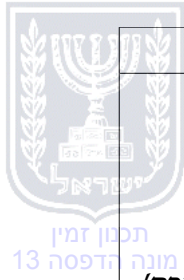
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכננת	עורך ראשי	גינן בליש		ערד.ב. שירותים פיננסיים בע"מ	כפר תבור	(1)				jenine@aradplan.co.il
	אדריכל	אורנה בוימפלך	8239		הושעיה	הושעיה				
מודד	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון	רמת ישי	(2)		04-6404243	04-9931277	mt2020@modedeey.org

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת גליל ד.נ גליל תחתון.

(2) כתובת: רמת ישי 792.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
דיורית	חדר או מערכת חדרים המהווה חלק מיחידת דיור (שטחה כלול בשטח יחידת הדיור). הדיורית יכולה לשמש משק בית נפרד (כולל כניסה נפרדת), ובלבד שתעמוד במספר תנאים מצטברים: א. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר. ב. הדיורית תתבסס על תשתית יחיד המארחת כגון ממ"ד (כלומר נגישות ברורה), חניה וכו'. ג. הדיורית איננה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל-1969.

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**

תוספת יחיד (דיורית) לצורך יצירת משק בית נפרד המהווה חלק מיחידת הדיור הקיימת במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחיד (דיורית) עפ"י סעיף 62א(א)(8).
2. תוספת זכויות בניה עפ"י 62א(א)(17).
3. הסדרת קווי בניין עבור פרגולה ומתן אפשרות להקמת מחסן בתחום מרווחי הבנייה עפ"י 62א(א)(4).
4. מתן אפשרות להקמת מחסן במבנה נפרד ממבנה המגורים עפ"י 62א(א)(5).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	313

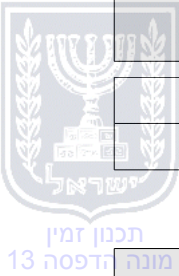
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	401	100
סה"כ	401	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	400.32	100
סה"כ	400.32	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
א. יח"ד אחת ודיורית (עפ"י הגדרה בסעיף 1.9). ב. חניה מקורה בתחום המגרש. מחומרי בית המגורים או מבניה קלה במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבניין. מבנה החניה יהיה פתוח מ-3 כיוונים לפחות, או בנפרד. ניתן לבנות חניה חפורה מתחת לבית אם תנאי הטופוגרפיה מתאימים. ג. מערכות טכניות ומתקני שירות- המשמשים את המגורים ואת יתר השימושים המותרים. ד. קומת עמודים מפולשת (תחשב במניין הקומות המותרות).	
הוראות	4.1.2
הוראות כלליות	א
גגות הבתים יכוסו ברעפים לפחות ב-60% משטח הגג.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד							
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת											
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי									
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	5	290	2	3	4	7	8	45	2	3	5	400	313	מגורים א'	מגורים א'

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. תיתכן העברת זכויות בין המפלסים שמעל ומתחת למפלס הכניסה הראשית לפי תנאי הטופוגרפיה בכל מגרש.

ב. ניתן לאפשר מחסן בקו בנין צידי ו/או אחורי 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכנן תותר דיורית בגודל של 25-50 מ"ר.

(2) שטחי השירות כוללים 30 מ"ר עבור חניה מקורה, שטח זה מיועד לבניית חניה מקורה בלבד ולא יותר להמירו בשטח שירות אחר.

(3) יח"ד אחת ודיורית אחת.

(4) במקרה מיוחד בו אופיו התפעולי של המיזם מחייב גובה רב יותר למבנה, רשאית הוועדה המקומית לאשר בניה עד 10 מ'.

(5) בתכנון מרוכז או בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים בעלי גבול משותף יתאפשר קו בנין צידי 0.

(6) או עפ"י תשריט. בתכנון מרוכז או בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים בעלי גבול משותף יתאפשר קו בנין צידי 0.

(7) או עפ"י תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 תשתיות

מים-
תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות.
ביוב-
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.1.2 ניהול מי נגר

א. ככל הניתן, הנגר יופנה אל השטחים החדירים והמחלחלים, כאשר השטחים הנמוכים וקפלי הקרקע, ישמשו ווסת זמני לזרימת העיליות.
ב. השטח המיועד לחלחול נגר יהיה נמוך מסביבתו, ככל הניתן, ויחופה, ככל הנדרש בחומר חדיר למים, כגון אדמה / חומר גרנולארי, על מנת לאפשר את חלחול הנגר.

6.2 מקרקעין

6.2.1 רישום

הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל-1969.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות	התכנית היא חלק קטן מתכנית ג/19386 וכפופה לשלביות שבה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו, 5 שנים מיום אישורה.