

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-1330273

תוספת זכויות בניה במגרש 56 - חנתון

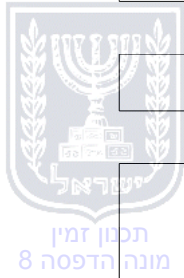
מחוז

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/SV4/1/200537774/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת תוספת 50 מ"ר לשטח עיקרי המותר לבניה למגורים, במגרש מס' 56, חנתון, וכן שינוי קו בנין ימני מ 3 מ' ל 2 מ' עבור מדרגות פתוחות.
הכל בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 462 א (א) 17, 4.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
תוספת זכויות בניה במגרש 56 - חנתון	

מספר התכנית 254-1330273

שטח התכנית 1.2 0.515 דונם

סוג התכנית 1.4 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)

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

223308

קואורדינאטה Y

743110

1.5.2 תיאור מקום

רח' יובל 56

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: חנתון

נפה

יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חנתון	יובל	56	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17871	מוסדר	חלק	31	

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
<u>10863 ג/</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר הוראות תכנית ג/10863 ממשיכות לחול. התכנית כפופה לכל נספחי התכנית הרלוונטיים.	5094	3302		15/07/2002
<u>יז/ מק/ 10863/ 03</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר הוראות תכנית יז/מק/ 03/10863 ממשיכות לחול.	5549			31/10/2005

הערה לטבלה:

תכנית יז/מק/10863/03 - פורסמה בעמוד 128 ביי"פ 5449



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					איריס מרקין		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		איריס מרקין		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		1: 100	1	17/09/2024	איריס מרקין	18: 39 17/09/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	30/05/2024	איריס מרקין	20: 18 30/05/2024	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	דוא"ל
	פרטי	אורלי האס			חנתון	יובל	56		haasron@gmail.com
	פרטי	רון האס			חנתון	יובל	56		haasron@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	איריס מרקין			חנתון	חנתון	20		iris.markin@gmail.com
מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך	מודד	כמאל זועבי	879		נוף הגליל	גלבוע	14	052-2840602	k0522840602@gmail.com

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

הגדלת שטח המגורים במגרש מס' 56, חנתון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים ב 50 מ"ר - לפי סעיף 62א(א)17 שינוי קו בנין ימני נקודתי מ 3 מ' ל 2 מ' עבור מדרגות פתוחות - לפי סעיף 62א(א)4



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	31

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	515	100
סה"כ	515	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	512.76	100
סה"כ	512.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד למגורים משפחתיים, חניה פרטית, שימוש משני למטרות פעילות מקצועית (בעלי מקצועות חופשיים), עבודות פיתוח, גדרות וקירות בגבול ובתוך המגרשים, גינון, תאורה ומתקנים הנדסיים. במגרש תותר הקמת בית מגורים אחד - שהוא יחיד אחת, מבנה חניה ומחסן ביתי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי בבתים בהם מתוכננת פעילות מקצועית (בעלי מקצועות חופשיים) יוגבלו היקפה ל-50 מ"ר מהשטח העיקרי של המבנה ועל חשבון % הבניה המותרים, אופי הפעילות לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים כגון: רעש, זהום, הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא יגרם עומס חניה. בשום מקרה לא יותר שילוט מסחרי או כל גורם אחר למטרות פרסומת. חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה (בין אם הבניה קלה או קשיחה). פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר הבניה. מחסן: יותר מבנה אחד, שגודלו לא יעלה על 7 מ"ר בקו בנין צידי-0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית). בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גבהו לא יעלה על 3 מ'. גדרות: בין המגרשים יותר להקים גדרות מפרידות. גובהן של הגדרות לא יעלה על 1.5 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננת. הגדרות תהיינה מאבן מקומית, עץ, מתכת או כל חומר אחר מיוחד לגדרות. גדרות לחזית הרחוב יהיו מחומרים אחידים ובאיכות גבוהה כמו: מאבן לקט, עץ או חומרים אחרים אך לא מחומרים ירודים. הגדרות יסומנו בבקשה להיתר בניה. גדרות בין מגרשים אפשר שיהיו מרשת או גדר חיה בגובה מקסימלי 1.80 מ'. מתקני אשפה: מתקני אשפה יוצבו במפרצים בחזית המגרש, הכל ע"פ תכנית שתוגש לאישור הועדה המקומית. מכלי דלק וארובות: יותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, שיסומנו בבקשה להיתר בניה. פרגולות: א. יותר להקים פרגולה מעץ, מתכת, בטון ו/או כל חומר אחר, נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. קו הבניין קדמי וצידי מינימלי לפרגולות בלבד יהיה 1.5 מ' מגבול המגרש, באורך שלא יעלה על 6 מ' בחזית אחת ובאורך שלא יעלה על 4 מ' בכל אחת מהחזיתות. לא תותר פרגולה בקו בנין צידי ואחורי 1.5 מ' לכל אורך חזית הבניין. ב. יותר לקרות את שטח יציאת השרות בכל מגרש בצד אחורי או צידי של המגרש עד מרווח של 1.5 מ' מגבול המגרש. אורך החריגה בקו הבניין ע"פ תכנית זו לא יעלה על 4 מ' לכל המגרש. ג. אין לאשר קירוי פרגולה או סגירה של פרגולה בקירות במרווחי הבניה (מחוץ לקווי הבניין לרבות המגורים) שנקבעו בתכנית זו. קירוי או סגירה בקירות של פרגולה אשר הוקמה ע"פ תכנית זו במרווחי הבניה של תכנית זו תהווה סטיה ניכרת.
ב	חניה מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. יותר להקימה בקווי בנין קדמי 0- מ' וצידי 0-. ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש. חומרי הבניה - יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן- חומרים קשיחים או קלים. מבנה חניה בחצר יהיה עם גג שגובהו לא יעלה על 3.5 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	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)					
								גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה		
		עיקרי	שרות										
מגורים א'	515	256	51.5	307.5	40	1	7 (1)	2	3 (2)	3	4	4	קדמי

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. בהסכמות 2 בעלי זכויות הקרקע אפשרי קו בנין צדדי 0, בתנאי של 5 מ' בצד השני.
- ב. גובה מבנה יממד מפני קרקע מתוכננת במפלס הכניסה הראשי.
- ג. פעילות לבעלי מקצועות חופשיים תוגבל ל-50 מ"ר מהשטח העיקרי של המבנה ועל חשבון אחוזי הבנייה המותרים.
- ד. שטחי שירות: מחסן - 7 מ"ר, חניה - 26 מ"ר , ממ"ד - 13 מ"ר.
- ה. ניתן לנייד שטחים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בגג משופע 8.5 מ'.
- (2) 2 מ' עבור מדרגות חוץ.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 תשתיות

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז:

המבצע את התכנית מתחייב לבצע את ניקוז השטח ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינור ניקוז. כל זה ע"פ תכנית ניקוז כוללת באישור: רשות הניקוז, מהנדס המועצה המקומית ומהנדס המוא"ז.

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 ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה

תאור שלב

מספר שלב

לא רלוונטי

0

7.2 מימוש התכנית

במיידי