

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-1238740

שינוי קו בנין במגרש 5 גוש 11742 חלקה 57 - עין העמק

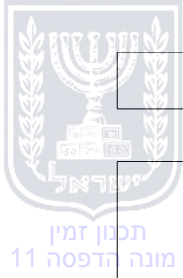
מחוז

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/SV4/1/2005319400/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת באזור מגורים ב' במושב עין העמק. במגרש קיים תשריט חלוקה חח/11742/57 מאושר לפי הסכם פשרה. התכנית מבקשת שינוי קווי בנין כמסומן בתשריט והוספת אחוזי בניה בהתאם לבניה קיימת ומוצעת.



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

שינוי קו בנין במגרש 5 גוש 11742 חלקה 57 - עין העמק

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

254-1238740 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 12.151 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 62 א (א) (1), 62 א (א) (17), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

קואורדינאטה X 207839

קואורדינאטה Y 726172

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 5 גוש 11742 חלקה 57 - עין העמק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: עין העמק

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

עין העמק

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/	5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון 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
<u>2731 ג/</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/2731 ממשיכות לחול.	3696	4123		10/09/1989
<u>7078 ג/</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/7078 ממשיכות לחול.	4035	4411		20/08/1992
<u>21904 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904. הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017
<u>12635 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/12635. הוראות תכנית ג/12635 תחולנה על תכנית זו.	5657	2565		30/04/2007



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					רינה זנטון		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	1: 250	1		רינה זנטון		לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע 1	1: 500	1		רינה זנטון		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
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 500	1	07/03/2024	רינה זנטון	15: 32 11/03/2024	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	דרור מזרחי			עין העמק	עין העמק			anatm@palgey-maim.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	דרור מזרחי			עין העמק	עין העמק			anatm@palgey-maim.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	רינה זנטון		רינה זנטון- אדריכלית	כפר חסידים ב'	כפר חסידים		04-9040556	rina.szanton@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר - מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	office@ramzi883.com

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

שינוי קווי בנין להסדרת מצב קיים ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקה לשני מגרשים לפי סעיף 62א(א)1.

שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א(א)4.

קביעת גובה מבנה לפי סעיף 62א(א)4.

הגדלת תכסית בניה מ-35% ל 45% לפי סעיף 62א(א)5.

קביעת הוראות בנושא הריסות לפי סעיף 62א(א)19

הגדלת זכויות בניה בתא שטח 1 בסך 84 מ"ר עיקרי (7% משטח המגרש) לפי סעיף 62א(א)17.



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'	2, 1
קרקע חקלאית	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	2
להריסה	קרקע חקלאית	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,793.29	31.22
קרקע חקלאית	8,357.8	68.78
סה"כ	12,151.09	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,793.29	31.22
קרקע חקלאית	8,357.8	68.78
סה"כ	12,151.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	אזור זה נועד לבניית מגורים ובנייני 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.
4.1.2	הוראות
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	נועד לגידולים חקלאיים, ואסורה בו כל בניה, למעט מבנים להחסנת כלים וחומרים לצורך עיבוד חקלאי, לגידול בעלי-חיים ולגידולים חקלאיים מוגנים.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי			גודל מגרש מוחלט
									שורות	עיקרי				
5	(4)	(4)	(4)	2	8	(3) 2	45	(2) 50	(1) 500	500	1210	1	מגורים ב'	
(5) 5	5	3	3	2	8	2	45	(2) 50	500	500	2585	2	מגורים ב'	
												3	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:

- תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי 0 ובהסכמת השכן ובתנאי שניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.
- ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- זכויות בניה בקרקע חקלאית ע"פ פרק ה' סעיף 4 בתכנית ג/2731.
- תא שטח 1- ניתן לחלק בחלוקה נוספת את המגרש לפי גודל מגרש מינימלי, במסגרת תכנית מפורטת.
- תא שטח 2- בחלוקה נוספת במסגרת תכנית מפורטת, ניתן לאשר 1 יח"ד בכל מגרש של 500 מ"ר ומעלה, ומגרש של 1000 מ"ר ומעלה- 2 יח"ד. שטח של כל יח"ד יהיה 250 מ"ר עיקרי ו-25 מ"ר שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 250 מ"ר+84 מ"ר תוספת מכוח תכנית זו.
- (2) עבור מבנה עזר.
- (3) במגרש ששטחו 1000 מ"ר ומעלה ניתן לבנות שתי יח"ד ללא חלוקה.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) קו בנין קדמי למבני משק 20 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	בינוי
	כל הוראות בינוי שלא שונו מתכנית ג/2731 ומתכנית ג/7078 ממשיכות לחול על תכנית זו.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
--------------	---------------------------

ביוב:
תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
ניקוז:
תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס העדה המקומית.
מים:
אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
תברואה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.

6.2.2 תנאים בהליך הרישוי סימון בתשריט : להריסה

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל לפי המסומן בתשריט.

6.3 מקרקעין

6.3.1	תשריט חלוקה
	תשריט חלוקה לצרכי רישום לפי הוראות תכנית זו, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי