

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0583765

תוספת זכויות בניה במגרש 75, גבעת אלה

צפון

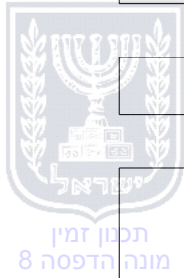
מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית כוללת תוספת 50 מ"ר לצורך מתן לגיטימציה לבנייה במגרש מגורים



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



שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

תוספת זכויות בניה במגרש 75, גבעת אלה

254-0583765

מספר התכנית

0.523 דונם

1.2 שטח התכנית

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) סעיף קטן 17, 62א (א) סעיף קטן 9 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

קואורדינאטה X

223754

קואורדינאטה Y

735827

1.5.2 תיאור מקום

בחלק הדרום-מזרחי של הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: גבעת אלה

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
17487	לא מוסדר	חלק	54	

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	תאריך
ג/ 13320	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13320 ממשיכות לחול.	5550	4123	09/07/2006

הערה לטבלה:

לרבות יז/מק/03/13320



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעל קוזוקרו-מלאכי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעל קוזוקרו-מלאכי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	30/06/2016	לב רון	05/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		24/10/2017	יעל קוזוקרו-מלאכי	30/10/2017		לא

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	יריב רונן			גבעת אלה	נווה איתן				syariv.r@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יריב רונן			גבעת אלה	נווה איתן				syariv.r@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אלה רונן			גבעת אלה	נווה איתן				syariv.r@gmail.com
חוכר		יריב רונן			גבעת אלה	נווה איתן				syariv.r@gmail.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	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokaro@gmail.com
	אדריכל	לב רון	39959		נשר	המסילה	20	04-8403352		

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**

תוספת זכויות בניה במגרש מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה של 7% במגרש מגורים ע"פ סעיף 62 א (א) 17
הגדלת תכסית מ-150 מ"ר ל-157 מ"ר ע"פ סעיף 62 א (א) 9

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

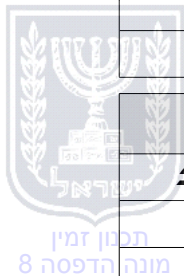
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	523.45	100
סה"כ	523.45	100

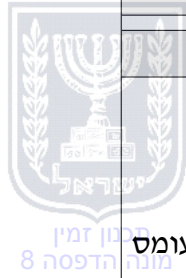
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	523.45	100
סה"כ	523.45	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים. שטח הפעילות העסקית לא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד. היקף הפעילות המקצועית ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום ולא יצרו הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית וכן לא יגרם עומס חניה. הפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד. לא תותר הקמת שילוט מסחרי או למטרות פרסום זולת שלט אחד ליח"ד בגודל שלא יעלה על 30*50. כל שימוש זולת מגורים יחייב הוספת מקום חנייה ויותר אך ורק בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. השימושים הנ"ל יהיו כפופים לאישור המשרד להג"ס ומותנים בפתרון חניה בתחום המגרש.	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בניה (מטר)			
			עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					מפלס הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים אי'	1	523.45	224	66 (1)			290	1	8.5 (2)		2 (3)	3 (4)	3 (4)	3 (5)

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

הערה ברמת הטבלה:

ניתן לנייד שטחי בניה משטח עיקרי לשירות, לא להיפך
ניתן לנייד שטחי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מחסן-7 מ"ר, מבנה עזר-18 מ"ר, חניה מקורה-30 מ"ר, מרחב מוגן-13 מ"ר.

(2) או 9.5 במגרשים עם שיפוע העולה על 20%, 7.5 מ' בגג שטוח.

(3) +מרתף

מבנה עזר-1.

(4) או 0 עבור חניה.

(5) פרגולה בקו בניה 1.8 מ'.

(6) 0 עבור חניה מקורה.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
- | | |
|------------------------------|--|
| מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן | מציר הקו |
| 3.0 מ' | קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף |
| 2.0 מ' | קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד |
| 5.0 מ' | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה |
| 2.0 מ' | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) |
| 20.0 מ' | קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו |
| 35.0 מ' | קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו |
| 0.5 מ' | כבלי חשמל מתח נמוך |
| 3 מ' | כבלי חשמל מתח גבוה |
| בתיאום עם חברת חשמל | כבלי חשמל מתח עליון |
| 1 מ' | ארון רשת |
| 3 מ' | שנאי על עמוד |
- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא

6.2

חשמל

לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.3

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.4

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית-5 שנים מיום אישורה