

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0660035

שינוי קו בניין והגדלת תכסית בגוש 17785, חלקה 75 - אחוזת ברק



מחוז  
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת  
צפון

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה להסדיר תכנית וקוי בניין לפי בניה קיימת בשטח מגורים בגוש 17785, חלקה 75 במגרש 6 באחוזת ברק.  
הכל בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים 62א(א), 9, 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קו בניין והגדלת תכסית בגוש 17785, חלקה 75 - אחוזת ברק

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

254-0660035 מספר התכנית

0.267 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 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 | יזרעאלים |
| קואורדינאטה X    | 232230   |
| קואורדינאטה Y    | 727290   |

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: אחוזת ברק

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב  | ישוב      |
|-------|----------|-------|-----------|
|       | 7        | כרכום | אחוזת ברק |

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17785    | מוסדר   | חלק           |                     | 75                |

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 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|-----------|---------|----------------------|
| 11/06/1995 | 3679                          | 4312                     |           | החלפה   | ג/ במ/ 287           |



**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 |          |                     |             | איריס מרקין |             |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | איריס מרקין |             | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 29/12/2018  | איריס מרקין | 29/12/2018  |                | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 29/12/2018  | איריס מרקין | 29/12/2018  |                | 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/<br>תואר | סוג  | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב         | רחוב  | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|------|---------------|---------------|----------|--------------|-------|-----|-------|-----|-----------------------|
|                | פרטי | ראובן אזואלוס |               |          | אחוזת<br>ברק | כרכום | 7   |       |     | reunenaz670@gmail.com |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב         | רחוב  | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                 |
|------|---------------|---------------|----------|--------------|-------|-----|-------|-----|-----------------------|
| פרטי | ראובן אזואלוס |               |          | אחוזת<br>ברק | כרכום | 7   |       |     | reunenaz670@gmail.com |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם               | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב         | רחוב  | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                 |
|-------|-------|------------------|---------------|----------|--------------|-------|-----|-------|-----|-----------------------|
| בעלים |       | ראובן<br>אזואלוס |               |          | אחוזת<br>ברק | כרכום | 7   |       |     | reunenaz670@gmail.com |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|-------------|---------------|----------|-------|------|-----|-------|-----|-------------------------|
|                | עורך ראשי | איריס מרקין |               |          | חנתון | (1)  | 30  |       |     | markin_iris@walla.co.il |



| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב   | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                          |
|----------------|------|------------|---------------|----------|--------|------|-----|------------|------------|--------------------------------|
| מודד<br>מוסמך  | מודד | שוכאת נגאר | 783           |          | דבוריה | (2)  |     | 04-6702523 | 04-6702408 | sh-<br>najjar@bezeq<br>int.net |

(1) כתובת : רח' פלג 30.

(2) כתובת : ת.ד. 1027.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



**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**

שינוי קו בניין והגדלת תכנית עבור הסדרת מבנים הקיימים בשטח

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי נקודתי של קו בניין צידי ואחורי בהתאם למתווה המבנים הקיימים - סעיף 62א (א)4 שינוי הוראות בניה בנושא תכנית בדרך של הקלה (מ-30% ל-36%) - סעיף 62א (א)9



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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 1       |

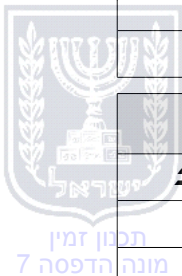
**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים ב' | 267 | 100    |
| סה"כ      | 267 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 267.45    | 100          |
| סה"כ      | 267.45    | 100          |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים א'   | 4.1   |
|---|-------|
| שימושים   | 4.1.1 |
| להקמת בתי מגורים חד משפחתיים ודו משפחתיים, בתים טוריים, דרכי גישה למגרשים וחניות לרכב.<br>שטחי שרות: השטח המותר לבניה בבניינים בני 3 קומות לא יעלה על 34 מ"ר ליחידת דיור וישמש לחניה מקורה ו/או קומת עמודים מפולשת, ממ"ד, חדר הסקה ומחסן.<br>השטח המותר לבניה בבניינים בני 2 קומות לא יעלה על 33 מ"ר ליחידת דיור וישמש לחניה מקורה, ממ"ד, חדר הסקה ומחסן. |       |
| הוראות  | 4.1.2 |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |         |             |            | גובה מבנה -<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכנית<br>(% מתא שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד               |                   |
|------------------|------------|---------|-------------|------------|--|----------------------|----------------------|-------------------|--------------------|---------|--------------------|-------------------|
|                  | קדמי       | אחורי   | צידי- שמאלי | צידי- ימני |  |                      | מעל הכניסה<br>הקובעת | סה"כ שטחי<br>בניה |                    |         |                    | מעל הכניסה הקובעת |
|                  |            |         |             |            |  |                      |                      |                   | שרות               | עיקרי   | גודל מגרש<br>מזערי |                   |
| 4                | 4 (1)      | 1.5 (1) | 0           | 2          | 8.5  | 36                   | 220                  | 33                | 187                | 267     | 1                  | 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

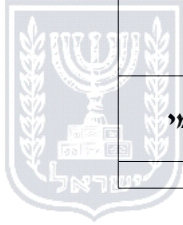
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. גגונים, פרגולות, אדניות ואלמנטי הצללה יותרו להקמה מעבר לקווי הבניה בכפוף לפרטים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

החניה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983).  
 תותר חניה מקורה במרווחי הבניה הקדמיים ו/או הצידדיים בכפוף לפרטים שיאושרו בוועדה המקומית.  
 באזור מגורים ב' תוקצה חניה אחת ליח"ד בתחומי המגרש ויתרת החניות הנדרשות תוקצנה בשטחים המשותפים.

**6.2**

**חשמל**

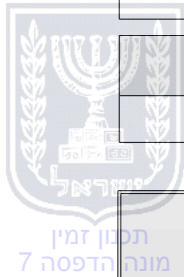
א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת, בהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל.  
 ב. תחנות השנאה יוקמו במבנה בלבד בתחום שטח ציבורי פתוח.  
 ג. לא תותרנה תחנות השנאה על עמודים בתחום התכנית.  
 ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים  
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.  
 תשתיות חשמל יוכנו לפי דרישות חברת החשמל.  
 כל קווי החשמל הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי חשמל וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה.  
 א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.  
 ב. תחנות השנאה:  
 מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.  
 ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:  
 לא יינתן היתר בניה למעט סלילת דרכים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:  
 ג 1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן:  
 א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ'  
 ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ'  
 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ'  
 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'  
 ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'  
 ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ'  
 ז. כבלי חשמל מתח עליון -----בתאום עם חברת חשמל  
 ח. ארון רשת ----- 1 מ'  
 ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ'  
 ג 2. מרחקי בניה מציר קו החשמל:  
 י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ'  
 יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'  
 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב



|   |             |
|---|-------------|
| <b>6.2</b>  | <b>חשמל</b> |
| <p>לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> |             |



|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>6.3</b>  | <b>פיקוד העורף</b> |
| <p>מיקום ובניית מקלטים ועבודות ביטחוניות לרבות מרחבים מוגנים במבנים (ממ"ד, ממ"ק) חדשים יבוצעו בהתאם לתקנות ודרישות פיקוד העורף העדכנית, החלות על הישוב.</p> |                    |



|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>6.4</b>   | <b>היטל השבחה</b> |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> |                   |

|          |                     |
|----------|---------------------|
| <b>7</b> | <b>ביצוע התכנית</b> |
|----------|---------------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

|        |
|--------|
| במיידי |
|--------|

