

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0727891

שינוי הוראות בנייה בחלקה 49 - אחוזת ברק

צפון

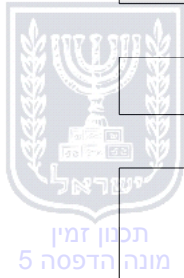
מחוז

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

תכנית נקודתית שמטרתה שינוי קווי בניין, תוספת אחוזי בניה והגדלת תכסית להסדרת בנייה חורגת בחזית מערבית ולאפשר בנייה עתידית בחזית קדמית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית שינוי הוראות בנייה בחלקה 49 - אחוזת ברק

מספר התכנית 254-0727891

1.2 שטח התכנית 0.374 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 17, 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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יזרעאליים
קואורדינאטה X	231939
קואורדינאטה Y	727464

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17784	מוסדר	חלק		49

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/ במ/ 287	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 287 ממשיכות לחול.	4312	3679	11/06/1995



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				חילוד יאסין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חילוד יאסין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	27/02/2019	חילוד יאסין	20: 11 31/03/2019	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/02/2019	חילוד יאסין	20: 10 31/03/2019	מצב מאושר	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	שלמה מלדסי			אחוזת ברק	כלניות (1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב 55.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עמוס יצחקי			אחוזת ברק	כלניות (1)		050-5438808		
בעלים		קורין יצחקי			אחוזת ברק	כלניות (2)		050-5438808		
בעלים		ולריה מלדסי			אחוזת ברק	כלניות (2)				
בעלים		שלמה מלדסי			אחוזת ברק	כלניות (2)				

(1) כתובת: רחוב 55.

(2) כתובת: רחוב 55.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	חילוד יאסין	31335	יאסין איאד משרד הנדסה	עילוט	עילוט		04-6082058	1534-6082058	ykhouloud@ yahoo.com
מהנדס	מודד	אחמד זועבי	1345		נאעורה	(1)	486	04-6537159	04-6537159	ah2836@014. net.il
הנדסאי בניין	הנדסאי	איאד יאסין	31334	יאסין איאד משרד הנדסה	עילוט	עילוט		04-6082058	1534-6082058	eyad.yassen @gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 18950.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 השטח הכולל המותר לבנייה, שינוי קו בניין צידי וקדמי והגדלת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין צידי שמאלי וקדמי לפי סעיף 62א(א) 4.

תוספת 7% שטחים עיקריים לפי סעיף 62א(א) 17.

הגדלת תכסית מ 30% ל 40% לפי סעיף 62א(א) 9.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	374	100
סה"כ	374	100

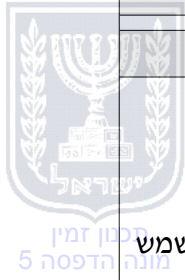
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	374	100
סה"כ	374	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	להקמת בתי מגורים חד משפחתיים ודו משפחתיים. מקום הבתים החד משפחתיים או הדו משפחתיים יקבע בתכנית הבינוי. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בתכנית הבינוי בתחומי המבנים בתכנית. שטחי שרות: השטח המותר לבניה בבניינים בני 3 קומות לא יעלה על 55 מ"ר ליחידת דיור וישמש לחניה מקורה ו/או קומת עמודים מפולשת, ממ"ד, חדר הסקה ומחסן.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	2 (2)	8.5	40	עיקרי	שרות	213	48 (1)
(4)	5	(3)	3 (2)	2												

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 30 מ"ר חניה, 10 מ"ר ממ"ד, 8 מ"ר מחסנים וחדר הסקה.

(2) למגרש 132.

(3) לפי המסומן בתשריט.

(4) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

מבני עזר

יותר בניית חניה מקורה מחוץ לקווי הבניין. החניה תבנה בחזית המגרש על קו מגרש קדמי וצמוד לקו מגרש צידי בהתאם לעיצוב אחיד על"פי תכנית הבינוי המאושרת. באין תכנית לחניות כאמור לא תאושר בניית חניות מחוץ לקווי הבניין.

6.2**חניה**

החניה הפרטית תבוצענה בתחומי מגרש הבניה, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקומה התיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'



חשמל	6.3
20.00 מ' / 9.50 מ' / ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') / 35.00 מ' -ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.	
פיקוד העורף	6.4
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
תשתיות	6.5
אספקת מים תעשה ע"י היזמים. איכות המים תהיה בהתאם לתקנים ובאישור משרד הבריאות. היזמים יתקינו הידרנטים לכיבוי אש בכמות ובמקום לפי דרישות מכבי אש. ניקוז מי הגשמים יעשה במערכת תיעול מתאימה אשר תשרת את החלקות הפרטיות והציבוריות כאחד ותותקן ע"י היזמים . סידור ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בתאום ואישור הרשות המקומית. תותקן מערכת מרכזית לקליטת שידורי טלוויזיה ולוויין. לא יותרו אנטנות פנימיות מכל סוג שהוא בחלקות המגורים, או מבני ציבור אלא באישור הועדה המקומית. היתר בניה יותנה בפיתוח החלקה הפרטית. בנטיעת עצים בשטח המגרש ובהשתתפות בפיתוח	

6.5	תשתיות
	השטחים הציבוריים.

6.6	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא יקבעו שלבים לביצוע התכנית	לא יקבעו שלבים לביצוע התכנית.

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה
--

