

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0661967

הסדרת מצב קיים ותוספת יחידות דיור בגוש 12676 חלקה 14 - אליקים

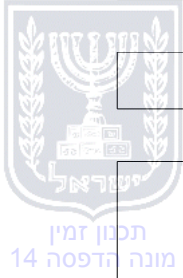
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה בתא שטח 1 תוספת של 2 יחיד בנוסף ל- 2 יחיד התקפות לפי תכנית ג/4957, ותוספת של 98 מ"ר שטח עיקרי והסדרת מצב קיים (קווי בנין, חריגות, בניה).
יתר תאי השטח (2, 3, 4) ללא שינוי מתכנית ג/4957.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת מצב קיים ותוספת יחידות דיור בגוש 12676 חלקה 14 - אליקים
		מספר התכנית	254-0661967
1.2	שטח התכנית		5.275 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) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)
		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

206000 קואורדינאטה X

726000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אליקים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: אליקים

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
12676	מוסדר	חלק	14	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תכנית תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
18/06/1992	3679	4018	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4957 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4957
18/08/2003		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/ 682 / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 / 682 / 1

הערה לטבלה:

הס/ 4957 - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הס/ 4957 ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ורד מדיוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ורד מדיוני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 54 26/08/2020	ורד מדיוני	20/07/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	22: 31 11/10/2020	ורד מדיוני	30/09/2020		1: 100	רקע	בינוי
לא	התייחסות לתמ"מ 2/9	22: 42 01/10/2020	ורד מדיוני	25/02/2019	1		רקע	בינוי

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	רחל דוד			אליקים	(1)				oren_david_vep@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אליקים.

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				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)	2	02-5456136		
חוכר	רחל דוד				אליקים	(2)				oren_david_vep@walla.com

(1) כתובת: חרמון 2.

(2) כתובת: אליקים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	ורד מדיוני	22902		מדרך עז	(1)				mikim10@013.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עבד אללה אלזיר	1082		אום אל- פחם	(2)				

(1) כתובת : הרחבה.

(2) כתובת : אום אל פחם שכונת עין גראר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הסדרת מצב קיים, תוספת 2 יחידות דיור וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יחידות הדיור בתא שטח 1 מ-2 ל-4 יח"ד לפי סעיף 62א(א)8 לחוק התכנון והבניה.

2. שינוי קווי בנין בתא שטח 1 לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה.

3. הגדלת שטח העיקרי המותר לבנייה בתא שטח 1 מ-480 מ"ר ל- 578 מ"ר (סה"כ 7% משטח המגרש) לפי סעיף 62א(א)17.

4. שינוי הוראות בדבר גודל/מספר מבנים במגרש לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.

5. שינוי הוראות בדבר קביעת תכסית בתא שטח 1 לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3 - 1
קרקע חקלאית	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
49.68	2,621	אזור חקלאי
26.50	1,398	מגורים ב
23.83	1,257	מגורים ב-א
100	5,276	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
50.33	2,655.16	מגורים א'
49.67	2,620.72	קרקע חקלאית
100	5,275.88	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>תא שטח 1:</p> <p>א. מבנה מגורים.</p> <p>ב. מבנה משק ומוסך למכוניות ולרכב חקלאי.</p> <p>ג. מבנה לגידול בע"ח בתנאי שלא יהווה מטרד אקולוגי ותברואה למבני המגורים הקיימים והעתידיים.</p> <p>ד. אחסנה.</p> <p>ה. חניות.</p> <p>ו. גינון ופיתוח.</p> <p>תא שטח 2:</p> <p>א. מבנה מגורים.</p> <p>ב. מבני עזר, כגון: מחסן לציוד ומוסך למכונית פרטית.</p> <p>ג. חניות.</p> <p>ד. גינון ופיתוח.</p> <p>תא שטח 3:</p> <p>א. מבנה מגורים.</p> <p>ב. מבני עזר, כגון: מחסן לציוד ומוסך למכונית פרטית.</p> <p>ג. חניות.</p> <p>ד. גינון ופיתוח.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>עפ"י הנחיות מרחביות התקפות באותה עת.</p> <p>במרווחי הבניה מותרים: פרגולות מכל חומר, חניות, מדרגות, משטחים, שבילים, גשר לגישה למבנה, גוגני כביסה, ביתני חשמל, אשפה, גדרות וכו'.</p> <p>בתאי שטח 2, ו-3, תותר בניה בתנאי שיסולקו ויהרסו מבני המשק הקודמים.</p>
ב	<p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>בתא שטח 1 תותר חלוקת משנה לפיצול ל 2 מגרשים ע"י תשריט חלוקה באישור ועדה מקומית.</p> <p>שטח מינימום למגרש-500 מ"ר.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>א. גידולים חקלאיים.</p> <p>ב. מבנים לאחסנת כלים וחומרים לצורך עיבוד חקלאי.</p> <p>ג. עפ"י תכנית ג/21904 "תכנית למבנים חקלאים במחוז צפון".</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>עפ"י תכנית ג/21904 "תכנית למבנים חקלאים במחוז צפון".</p>



קרקע חקלאית	4.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרביתם בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
4	(3)	(3)	(3)	(3)	2 (2)	4	50	160 (1)	578	1397	1	מגורים א'
1	(3)	(3)	(3)	(3)	2	1	25	25	50 (4)	581	2	מגורים א'
1	(3)	(3)	(3)	(3)	2	1	25	25	50 (4)	676	3	מגורים א'
					(5)			(5)	(5)	2620	4	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

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת שטחים עיקריים ושרות מיחידה ליחידה, אך לא יותר מ- 200 מ"ר סה"כ ליחידה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לטובת: ממ"ד, מחסנים, גשר מקורה, קומת עמודים מפולשת, מוסך, מבנה משק.
- (2) בנוסף, תותר עליית גג.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטח מירבי בקומה - 25%.
- (5) עפ"י תכנית ג/21904 "תכנית למבנים חקלאיים במחוז צפון".



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.1</p>
<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב באישור המועצה האזורית. מים: אספקת מים לתואם עם הרשות המקומית. אשפה: המיקום והסוג של מתקן האשפה ייקבע בהתאם לרשות המקומית.</p>	
<p>6.2</p> <p>חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>	
<p>6.3</p> <p>תשתיות</p>	<p>6.3</p>
<p>א. עד למועד שבו יהרוס ויפנה יזם התוכנית את השטחים במלואם עבור חלקה 58 (חלקת דרך עם תשתית ביוב ציבורית) התשתיות הקיימות, אשר כלואות בנחלה מסביב למבנים פרטיים, יופעלו ויטופלו ע"י בעלי הנחלה.</p> <p>בעלי הנחלה נדרשים לשמור על הרכוש הציבורי בתקינות מלאה. לאחר סיום הריסה ופינוי חלקת דרך מס' 58, מי מי מגידו יקבלו תשתית "תקינה" (ללא שברים בציוד השוחות וצנרת) לתפעול ואחזקה לבעלותה של התשתית הציבורית.</p> <p>ב. למגרש קיים ופעיל חיבור ביוב אחד כנדרש. במידה והיזם ידרוש לשנות את מיקום החיבור הראשי (לצורך חיבור מבנים נוספים בחלקה) יידרש היזם לשלם עבור עבודה נוספת אשר תוגדר בתוכנית שתאושר, בנוסף לכל היטלודמי הקמה לביוב, אשר קבועים בחוק לנושאי הביוב להקמת מבנים במגרש.</p> <p>ג. היזם נדרש לאשר למושב לבצע את התשתיות לאחר ובמקביל לאישור תכנית זו.</p> <p>ד. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, כולל תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.</p>	
<p>6.4</p> <p>חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יימתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ' בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו. בקו מתח מעל 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו. מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</p>	



תכנון זמין
הדפסה 14

6.4	חשמל
<p>1.0 מטר. מנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</p> <p>3.0 מטר. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל קרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.5	פיתוח סביבתי
<p>א. תנאי להיתר בניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס המועצה/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה חומרי בניה וכד', הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% כדי לאפשרהחדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p>	

6.6	איכות הסביבה
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה, התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר בנושאים הבאים:</p> <p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p>	

6.7	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

6.8	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>	

6.9	סטיה ניכרת
<p>כל תוספת יחידות דיור בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.10	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14