

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/יז/02/8455

שם תוכנית:
חוצות אלונים – איחוד וחלוקה

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"</p> <p>02/8455/14 הועדה דנה בתכנית מס' 2514 בישיבתה מס' 2514 מיום 21.10.12 והחליטה להפקיד לאשר התוכנית עפ"י דגני אדר' עידו כירי מהנדסת הועדה י"ר ועדת בשנה</p>	
<p>02/8455/14 הודעה על אישור תכנית מס' 2514 פורסמה בילקוט תפריסומים מס' 6543 עמ' 264 מיום 5.2.13</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הינה מתן בסיס תכנוני לארגון מחדש של המרכז המסחרי חוצות אלונים, על ידי מיצוי זכויות הבניה המותרות במתחם, איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים באזור המתחם המסחרי ושינוי בהוראות הבינוי, ללא שינוי בסך הזכויות המאושרות בתכניות תקפות. כל זאת בהתאם לסעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חוצות אלונים - איחוד וחלוקה	שם התוכנית	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית </div>	יפורסם ברשומות
מק/יז/02/8455	מספר התוכנית		
	24.888 דונם	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 1.2 שטח התוכנית </div>	
? תוקף	שלב	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 1.3 מהדורות </div>	
1	מספר מהדורה בשלב		
21.03.12	תאריך עדכון המהדורה		
? תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 1.4 סיווג התוכנית </div>	יפורסם ברשומות
? כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
? 62 א(א) סעיף קטן 1, 5, 6	לפי סעיף בחוק		
? תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
? איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
? לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

קואורדינטה X 213750
קואורדינטה Y 735000

1.5.2 תיאור מקום ליד צומת אלונים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מוא"ז עמק יזרעאל

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות יזרעאל אלונים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית ל"ר ל"ר ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12312	? מוסדר	? חלק מהגוש	32	31,33,36,45,46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
3002, 3001/2, 3001/1	יז/מק / 25/8455
1000	ג/8455

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
09.02.2004	5271	תכנית זו משנה רק את האמור בתכנית בהתאם לסעיף 62 א(א) ס"ק 1,5. כל יתר הוראות התכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	יז/מק/8455/25 -
18.01.2001	4953		שינוי	יז/מק/8455/24 -
27.07.1997	4548		שינוי	ג/8455 -
30.12.1993	4180		שינוי	ג/6977 -
14.04.1983	2911		שינוי	ג/4084 -
12.01.1978	2403		שינוי	ג/2363 -
08.02.2005	5365		שינוי	ג/11576 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אבנר שר	06.01.11	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אבנר שר	06.01.11	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		אבנר שר	1.3.11	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח בינוי
		ת.ד.ס. הנדסה אורחית	1.3.11	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח תנועה
		יובל ופרח כהן	29.06.11	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח בינוי ופיתוח לשפ"פ

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-9838109		04-9838103	30040 אלונים	511869257	חוצות אלונים בע"מ	חוצות אלונים בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

יזם במועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9838109		04-9838103	30040 אלונים	511869257	חוצות אלונים בע"מ	חוצות אלונים בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
halfatichnun@mimi.gov.il	04-6558213		04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עלית 17100		מנהל מקרקעי ישראל	רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	לי"ר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Arc-j-s@bezeqint.net	04-6261469	054-4294702	04-6261466	רח' טופז 22 קיסריה	513613 356	אבנר שר אדריכלים בע"מ	אבנר שר אדריכלים בע"מ	05076892	אבנר שר	אדריכל
tedem@tedem.co.il	04-8577567		04-8577566	אתגר 2 סירת הכרמל		ת.ד.ס. הנדסה אורחית	ת.ד.ס. הנדסה אורחית	53421038	מיכאל נוצה	מהנדס כבישים ותנועה
Yuvalp6@bezeqint.net	03-7511211		03-7511211	יהודית 6 רמת גן		יובל ופרח כחן תכנון נופי	יובל ופרח כחן תכנון נופי		יובל ופרח כחן תכנון נופי	אדריכל
rudi@technomad.co.il	04-8107004		04-8272290	ש"י מוריה 52 חיפה	510852 650	טכנומד בע"מ	טכנומד בע"מ	69492064	רודי בלן	מורד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

איחוד וחלוקה של מגרשים ושינוי בהוראות הבינוי, כולל שינוי בקווי בניין ובתכנית המותרת, מבלי לשנות את השטח הכולל של כל יעוד קרקע ומבלי לשנות את זכויות הבנייה הכוללות בתחום התכנית, בהתאם לסעיף 62 א (א) ס"ק 1,5,6 לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים כפי שמופיע בתשריט התכנית.
2. ניווד שטחי בנייה בין מגרשים בתחום התכנית, על פי סעיף 62 א (א) 6.
3. מתן אפשרות לבניית מבנה בקו בניין 0 או פרויקט משותף בגבולות המשותפים למגרש המסחרי, מגרש לחניה וגינון ומגרש תחנת תדלוק ושרותי דרך.
4. קביעת קווי בניין כפי שמופיע בטבלת הזכויות.
5. שינוי התכנית במגרש המסחרי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	24.888
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	3,974.08		+ 430.48	3,543.60	מ"ר	שטח מסחרי
שטח עיקרי	40.48		-878.12	918.6	מ"ר	תחנת תדלוק ושרותי דרך
שטח עיקרי	117.48		- 262.27	379.75	מ"ר	שטח לחניה וגינון

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	לי"ר
מסחר	1		
שטח לחניה וגיגון	2		
תחנת תדלוק ושרותי דרך	3		
ספ"פ	4		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
	מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר
23.7	5,906		מסחר	23.7	5,906
6.2	1,531		תחנת תדלוק ושרותי דרך	6.2	1,531
50.8	12,650		שטח לחניה וגיגון	50.8	12,650
19.3	4,801		שטח פרטי פתוח	19.3	4,801
100	24,888		סה"כ	100	24,888

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכניות תקפות.
4.1.2	הוראות
הוראות בינוי	<p>א. נספח הבינוי המנחה המצורף מציג שינויים לגבי בינוי.</p> <p>ב. איחוד המבנים במתחם למבנה משולב אחד הכולל את כל השימושים המותרים.</p> <p>ג. עיצוב המבנה יהיה באופי כפרי בדומה לעיצוב המבנה הקיים.</p> <p>ד. חיפוי חיצוני של המבנים יהיה באבן, זכוכית וחיפוי אלומיניום.</p> <p>ה. במעקות של גגות שטוחים יבוצעו כרכובים מרעפים לקבלת מראה כפרי.</p> <p>ו. תותר הקמת ארקדה משולבת בתאורה ושילוט בגבולות המגרש.</p>
	שאר ההוראות בהתאם לתכניות תקפות.

4.2	שם ייעוד: תחנת תדלוק ושרותי דרך
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכניות תקפות.
4.2.2	הוראות
הוראות בינוי	תותר הקמת ארקדה משולבת בתאורה ושילוט בגבולות המגרש.
	שאר ההוראות בהתאם לתכניות תקפות.

4.3	שם ייעוד: חניה וגינון
4.3.1	שימושים
	בהתאם לתכניות תקפות.
4.3.2	הוראות
הוראות בינוי	תותר הקמת ארקדה משולבת בתאורה ושילוט בגבולות המגרש.
	שאר ההוראות בהתאם לתכניות תקפות.

4.4	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	בהתאם לתכניות תקפות.
4.4.2	הוראות
הוראות בינוי	תותר הקמת ארקדה משולבת בתאורה ושילוט בגבולות המגרש.
	שאר ההוראות בהתאם לתכניות תקפות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה - אחוזים						מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	החנת תדלוק ושרותי דרך
			שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לבניסה הקובעת				
			שטחי בניה	סה"כ	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
מסחר	3001/1, 3001/2	5,906	85%	-	-	25%	60%	3%	1000	1,531	
החנת תדלוק ושרותי דרך	3002	12,650	5%	-	-	2%	3%	3%	1000	1,531	

מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה - אחוזים						מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	החנת תדלוק ושרותי דרך
			שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לבניסה הקובעת				
			שטחי בניה	סה"כ	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
מסחר	1	5,906	114.88%	-	-	47.59%	67.29%	3%	1	5,906	
החנת תדלוק ושרותי דרך	2	12,650	0.928%	-	-	0.65%	2.64%	0.928%	3	1,531	

* בגבולות המשותפים לתאי שטח 1,2,3 ניתן לבנות בקו בנין 0 או פרויקט משותף.

6. הוראות נוספות**6.1. חלות תכניות תקפות**

מלבד האמור בתכנית זו, שאר הוראות תכניות תקפות ממשיכות לחול.

6.2. פיתוח שפ"פ

ביצוע הפיתוח בשפ"פ בהתאם לתכנית יהיה תנאי להיתר בניה. תכנית הפיתוח לשפ"פ תכלול בבקשה להיתר בניה.

6.3. הנחיות לשילוט

יותר לבצע ויטרינות חיצוניות עם שילוט חיצוני על פי תוכנית שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר		

7.2. מימוש התוכנית

לי"ר

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד חוצות אלונים בע"מ		מספר תאגיד: 511869257	

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
אבנר שר	<p>אבנר שר אדריכלים בע"מ</p> 	23.10.2012	
תאגיד אבנר שר אדריכלים בע"מ		מספר תאגיד: 513613356	

שם:	חתימה:	תאריך:	יוזם בפועל
תאגיד חוצות אלונים בע"מ		מספר תאגיד: 511869257	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:	