

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2013816

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

תכנית מס' 254-0252080

שינוי קו בניין והוספת 7% זכויות בניה ו-5% שטחי שירות - גבעת אלה

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"
254-0252080
20.10.15
הועדה דנה בתכנית מס' 104
בישיבתה מס' 104
והחליטה לאשר התכנית
בידו ד"ר
יו"ר ועדת המשנה

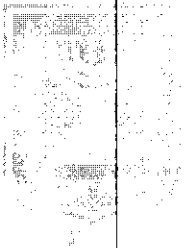
חדשה על אישור תכנית מס' 095008
פורסמה בלשון פרסומים מס' 7176
עמוד 2304 מיום 30.12.15



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בניין והוספת 7% זכויות בניה - מגרש 54 גבעת אלה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית
שינוי קו בניין והוספת 7% זכויות בניה ו-5% שטחי שירות
-גבעת אלה

מספר התכנית 254-0252080

1.2 שטח התכנית 0.8 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) (1) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית

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 223075

קואורדינאטה Y 736075

1.5.2 תיאור מקום מגרש מס' 54 בגבעת אלה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת אלה		54	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17837	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/ 4720	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4720 ממשיכות לחול.	4026	4036	13/07/1992

הערה לטבלה:

תכנית זו הינה בהתאמה לתרש"צ 2/1288/2 המאושר מיום 20/4/2004.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			איתי זהבי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	01/11/2015	איתי זהבי		01/11/2015	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		25/11/2014	איתי זהבי		26/11/2014	מצב מאושר גליון: 1	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	מיכה שיפוש			גבעת אלה	(1)	2	054-5221108	054-5221108	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' מסייד 2, גבעת אלה 36570.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכה שיפוש			גבעת אלה	(1)	2	054-5221108	054-5221108	

(1) כתובת: רח' מסייד 2, גבעת אלה 36570.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	דרך קרית הממשלה (1)		04-6558211	04-6558211	
חוכר	מיכה שיפוש			גבעת אלה	(2)	2	054-5221108	054-5221108	

(1) כתובת: דרך קרית הממשלה נצרת עילית.

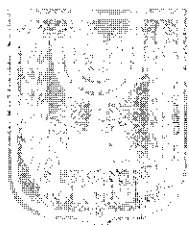
(2) כתובת: רח' מסייד 2 גבעת אלה..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מודד	מודד	טאהא טאהא	712		כפר מנדא	(2)		04-9863410	04-9863408	

(1) כתובת: מושב ציפורי 12, 1791000.

(2) כתובת: כפר מנדא ת.ד. 486 מיקוד 17907.



12

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 והוספת 7% זכויות בניה לשטח עיקרי (56 מ"ר) ו-5% שטחי שרות (40 מ"ר) למחסן וחניה מקורה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין במגרש לפי תשריט ולפי מבנים קיימים. לפי סעיף 62 א (א) 4.
2. תוספת זכויות בניה ב-7% לשטח עיקרי (56 מ"ר) לפי סעיף 62 א (א) 17.
3. תוספת זכויות בניה לשטחי שרות 5% (40 מ"ר) לשמוש למחסן, ממ"ד וחניה מקורה. לפי סעיף 62 א (א) 14.
4. תוספת בריכת שחיה כהקלה.
5. מתן הוראות ותנאים להיתר בניה.
6. הגדלת התכסית במגרש מ-27.5% ל-28%. לפי סעיף 62 א (א) 9.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.8
------------------	-----

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		ללא שינוי
מגורים (מ"ר)	מ"ר	310	+56	366		תוספת 7%.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
101		מגורים
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
101	מגורים	קו בנין מתוכנית קודמת

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	800	100
סה"כ	800	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	799.92	100
סה"כ	799.92	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	בהתאם לשימושים ולהוראות תכנית ג/4720- ללא שינוי.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה כל ההוראות והתנאים המפורטים בתכנית מאושרת ג/4720 יחולו על תכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים	מגורים	101	800	366 (1)	73			28	2	8.5 (2)	2		4 (3)	4 (3)	4 (4)	

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:

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (2) בבתים בעלי גגות משופעים לא יעלה גובה הבית על 8.5 מ' מדוד בקו אנכי רצוף מהרצפה התחתונה ועד קודקוד הגג, למעט בתים במגרשים ששיפועם עולה על 20% בהם יהיה גובה זה 9.5 מ'. בהתאם לתכנית מאושרת ג/4720.
- (3) קווי בנין יהיו לפי קו אדום מקווקו בתשריט. תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי- וצידי 0 ובהסכמת השכן הגובל ובלבד שניקוז הגג יהא לכוון מגרש המבקש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוך זה לפחות 270 מ"ר למגורים ולפחות 40 מ"ר לשימושים מיוחדים ע"פ המפורט בתוכנית ג/4720.
- (2) 7.5 מ' לגג שטוח.
- (3) או לפי תשריט.
- (4) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה. ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדסת הועדה.
6.2	הוראות בינוי
	א. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת הוראות העיצוב האדריכלי. ב. חומרי הבנייה יהיו ברמת טכנולוגיה גבוהה (כגון אבן וטיח צבעוני קוורצי וכד') ותואמים לעצוב האדריכלי המוצג בתכנית.
6.3	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.
6.4	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים 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.
6.5	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. 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 בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	מצייר הקו
	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד 2.0 מ'
	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'
	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

6.5	חשמל
	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' מ' שנאי על עמוד 3 מ' מ' 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. 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 לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 הענין. 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)

6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7	תשתיות
	1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

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

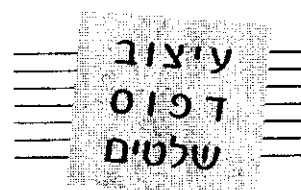
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו : מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מיכה שיפוש	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: מיכה שיפוש	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 56000		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: מיכה שיפוש	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: איתי זהבי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

גבעת אלה
ישוב קהילתי מס' 16
תאריך: 3/1/16



ת.ד. 745 סגדל העמק 23038

טל: 04-6540243 | פקס: 04-6546727

itc_ltd@netvision.net.il

www.itc-print.com