

הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0457267

מילוא מגרש 364 מעלה גלבוץ - הגדלת זכויות בניה



מ.א. עמק המעינות
הועדה המקומית לתכנון ובניה
27.04.2017
נתקבל

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
צפון
עמק המעינות
תכנית מפורטת

אישורים



ועדה מקומית
עמק המעינות
אישור תכנית מס' 202-0457267
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 201703 ביום 06/04/17

מנהל תכנון
יו"ר הועדה

הודעה על אישור תוכנית מס'
פורסמה בעיתון מקור ביום 27/04/17
ובעיתון מקור הכפר ביום 27/04/17
ובעיתון מקומי מאזן-אין ביום 28/04/17

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עמק המעינות
הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה ב"פ מס' 7506
מיום 15/05/17 עמוד 6045



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטרתה להגדיל את זכויות הבנייה של מגרש מספר 364 (91) באמצעות סעיף 62 (א) 17 (א) שמאפשר בניית 50 מ"ר נוספים בתחום מועצה אזורית במחוז צפון.
ומלבד הגדלת זכויות הבנייה תכנית זאת אינה משנה דבר מכל האמור בתכנית הקיימת במקום - ג/19729



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

מילוא מגרש 364 מעלה גלבוע - הגדלת זכויות בניה

202-0457267

מספר התכנית

0.494 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 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 עמק המעינות

239060 קואורדינטה X

709430 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום הרחבה מזרחית בישוב מעלה גלבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות: מעלה גלבע

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעלה גלבע	מעלה גלבע	91א	א

שכונה מעלה גלבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20880	מוסדר	חלק		25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



מחלקת תכנון ופיקוח



מחלקת תכנון ופיקוח



מחלקת תכנון ופיקוח

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/08/2015	8292	7101	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר חוראות תכנית ג/ 19729 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19729



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בחוראות									
התכנית									
כן				דביר בן עמי				מחויב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			דביר בן עמי		1	1:250	מחויב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	23/08/2016		דביר בן עמי	23/08/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

דביר בן עמי
 משרד תכנון ובינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים 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

דוא"ל	מקס	טלפון	בית	רחוב	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע / תואר
mp@maale guboa.org.il	04-6067580	04-6067580		(1)	מעלה גלבע	קיבוץ מעלה גלבע	רשות מקומית	5700200	רשות מקומית, מעלה גלבע	רשות מקומית	רשות מקומית	קיבוץ מעלה גלבע
millo.moran @gmail.co m	04-6067653	04-6067653		(1)	מעלה גלבע	מורן מילוא	פרטי		מורן מילוא	פרטי	פרטי	מלכה גלבע
zvikamillo @gmail.co m	04-6067653	04-6067653		(1)	מעלה גלבע	צביקה מילוא	פרטי		צביקה מילוא	פרטי	פרטי	

הערה לפגיש התכנית:

(1) כחבר: קיבוץ מעלה גלבע ד.ג. גלבע.

1.8.2 זום

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
zvikamillo@gmail.c om	04-6067653	04-6067653		(1)	מעלה גלבע			צביקה מילוא	פרטי

(1) כחבר: קיבוץ מעלה גלבע ד.ג. גלבע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
michalar@land.gov. il	02-6549040	02-6549040	1	חרמון (1)	נצרת עילית	ישראל	500223086	רמ"י רשות מקרקעי	בעלות מדינה

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג
millo.moran@gmail.com	04-6067653	04-6067653			מעלה גלבע (2)			מורן מילוא	חוכר
zvikamillo@gmail.com	04-6067653	04-6067653			מעלה גלבע (2)			צביקה מילוא	חוכר
mp@maalegilboa.org.il	04-6067580	04-6067580			מעלה גלבע (2)	קיבוץ מעלה גלבע	570020008	מעלה גלבע קיבוץ מעלה גלבע	אחר

(1) כתובת: רחוב חרמון 1 נצרת עילית.

(2) כתובת: קיבוץ מעלה גלבע ד.ג. גלבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	מקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
dvirami@gm ail.com		04-6065357			רשפים	דביר אדריכלות		דביר בן עמי	עורך ראשי	



משרד התכנון והבנייה
רחוב המדע 8

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

להגדיל את זכויות הבנייה של מגרש מספר 364 (91)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת זכויות הבנייה והגדלת תכסית הבניה של מגרש מספר 364 (91) באמצעות סעיף 62 (א) 17 (א) שמאפשר בניית 50 מ"ר נוספים בתחום מועצה אזורית במחוז צפון.

19729



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.494



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ענב	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
	1	1		1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
נוספו 50 מ"ר בזכות סעיף 62א (א) 17		322.5	+50	272.5	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	100	קו בנין עילי	100
מגורים ג'	יעוד	קו בנין עילי	תאי שטח כפופים

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	494.65	100
סה"כ	494.65	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	494.65	100
סה"כ	494.65	100



4. יעודי קרקע ושימושים

	מגורים ג'	4.1
	שימושים	4.1.1
	לפי סעיף 4.2.2 בתכנית המאושרת, מלבד מה ששונה בתכנית זו.	
	הוראות	4.1.2
	הוראות בינוי	א
	לפי סעיף 4.2.2 בתכנית המאושרת, מלבד מה ששונה בתכנית זו.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

צו-שטח	צו-ימני	קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יחיד לזכום	מספר יחיד	תכנית (% מונח שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	האג שטח	שימוש	יעוד																																
								שטחי בניה	שטחי שירות	שטחי עסקי																																				
3	3		1	2	8.5	2.2	1	(3) 55	(2) 325	0	0	50	(1) 275	450	גודל מגרש מגרש מזערי	495	100	מגורים ג'																												
																			שטחי בניה	שטחי שירות	שטחי עסקי	גודל מגרש מגרש מזערי																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="3">מנעל הכניסה הקובעת</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>מנעל הכניסה הקובעת</th> <th>שטחי שירות</th> <th>שטחי עסקי</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>שטחי בניה</td> <td>(2) 325</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>שטחי שירות</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>שטחי עסקי</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>סך הכל</td> <td>(2) 325</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>																			מנעל הכניסה הקובעת					מנעל הכניסה הקובעת	שטחי שירות	שטחי עסקי	שטחי בניה	(2) 325	0	0	0	שטחי שירות					שטחי עסקי					סך הכל	(2) 325	0	0	0
		מנעל הכניסה הקובעת																																												
		מנעל הכניסה הקובעת	שטחי שירות	שטחי עסקי																																										
שטחי בניה	(2) 325	0	0	0																																										
שטחי שירות																																														
שטחי עסקי																																														
סך הכל	(2) 325	0	0	0																																										

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בניה (מסור)	תאלי שטח	שימוש	יעוד	מגורים ג'	מגורים ג''
קדומי 5					
אחורי 3	100				

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) קיים בתכנית ה/19729 225 מ"ר ותכנית זו מוסיפה 50 מ"ר ע"פ סעיף 17(א)62 לא לחוס התכנון ותכניתה.

(2) 55% ע"פ תכנית מאושרת ה/19729 ועוד 50 מ"ר ע"פ תכנית מוצעת זו - סעיף 17(א)62.

(3) 55% ועוד 50 מ"ר ע"פ 17(א)62 שהם 272.25 מ"ר ועוד 50 מ"ר סה"כ 322.25.

6. הוראות נוספות

6.1 זכויות בניה מאושרות

כל ההוראות נשארות כפי שהיו - על פי הכתוב בתקנון של תכנית מפורטת מספר ג/19729 החלה בקיבוץ מעלה גלבוע ונוספה עליהן הזכות להגדיל את שטח הבניה ב 50 מ"ר בהתאם לתקנה מספר 62(א) 17 (א) בחוק התכנון והבנייה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו חמש שנים מקבלת מתן תוקף תכנית המפורטת (תב"ע