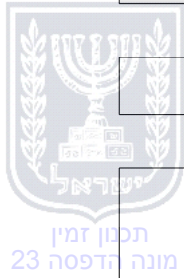


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0288738

שינוי קווי בניין, הגדלת אחוזי בניה והגדלת מס' יחידות דיור בתא שטח 200



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
צפון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו תבוא לאישור במגמה ליצור אפשרות חוקית לרשויות לאשר מבנים שנבנו בסטייה מהוראות התוכנית החלה על השטח.

מטרתה של התכנית:

1. הגדלת מס' יחידות דיור מ 2 יח' ל 4 יח' אשר הן קיימות במגרש.
2. הסדרת קווי בניין לפי מרחק מיקום המבנים הקיימים במגרש ועוד ביצוע הריסות לחלק מהמבנים החורגים מהגבול או קרובים לחזית הכביש.
3. הגדלת אחוזי בניה על מנת לאפשר אישור תוספות של ממדים או מבני מגן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: שינוי קווי בניין, הגדלת אחוזי בניה והגדלת מס' יחידות דיור בתא שטח 200

מספר התכנית 254-0288738

1.2 שטח התכנית 2.273 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 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 יזרעאלים

קואורדינאטה X 206750

קואורדינאטה Y 726650

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה המערבית של אליקים
צפון מערב למושב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: אליקים

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
12674	מוסדר	חלק		20, 57

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
12674	11834

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	באליקים מספר יחידות דיור מאושרות לפי תמ"א 35	כפיפות	תמא/ 35
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 2/682/1 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /682 /1

הערה לטבלה:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית הס/ 4957 (תוספת אחוזי בניה לשטחי שירות לתכנית ג/4957)

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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				גסאן עבוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גסאן עבוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	09/08/2017	גסאן עבוי	06/09/2017	נספח בינוי	לא
תשריט על גבי תכניות	רקע	1: 5000	1	07/04/2016	גסאן עבוי	08/12/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/10/2016	גסאן עבוי	09/01/2017	תשריט 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	חנה מועלם			מגידו	(1)		04-6575807	04-6575807	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חבל מגידו אליקים 20.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חנה מועלם			מגידו	(1)		04-6575807	04-6575807	

(1) כתובת: ד.ג. חבל מגידו אליקים 20.

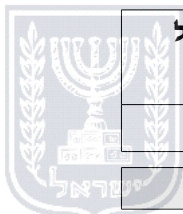
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558252	

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גסאן עבוי		משרד להנדסה אזרחית וקונסטרוקציה	נצרת	הגליל	1	04-6575807		gaabwi@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	(1)		04-8726547	04-8410012	





תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 לתוכנית מס' ג/4957 לצורך מתן ליגיטימציה למבנים קיימים בסטייה מהתוכנית המאושרת ע"י:
- שינוי קווי בניין.
 - הגדלת מס' יח' דיור במגרש
 - הגדלת אחוזי הבניה
 - קביעת תכסית בניה.
 - שינוי הוראות בינוי בדבר גודל ומס' מבנים במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 4 עפ"י התשריט לפי הפירוט הבא:
- קווי בניין בצד מערבי ודרום מערבי ללא שינוי.
- קו בניין צפוני יהיה 4 מ' במקום 5 מ'.
- קו בניין מזרחי ללא שינוי.
- קו בניין מזרחי דרומי 0 במקום 5 מ'.
- הגדלת מס' יחידות דיור במגרש מ 2 יח' ל 4 יח' דיור לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 8.
- הגדלת אחוזי בניה עיקריים עד 143 מ"ר (7%) לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 17.
- הגדלה לקביעת תכסית בניה עד 35% לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 9.
- שינוי הוראות בינוי בדבר גודל ומס' מבנים במגרש לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים ב'	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	מגורים ב'	200



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
9.72	220.98	דרך מאושרת
90.28	2,052.19	מגורים ב'
100	2,273.17	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.72	220.98	דרך מאושרת
90.28	2,052.19	מגורים ב'
100	2,273.16	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	אזור זה נועד לבניית מגורים ובנייני משק לאחסנת כלים וחומרים לגידולים חקלאיים ומוסכים למכונות ורכב חקלאי. תותר בניית מבנים לגידול בעלי חיים או גידול בעלי חיים במבנים הקיימים בתנאי שגידול זה לא יהווה מטריד אקולוגי ותברואתי למבני המגורים הקיימים ו/ או הנוספים המבוקשים.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב, רכב חקלאי ופרטי ולהולכי רגל. פרט לחניה הצבורית תהיה החניה הפרטית בשטח המגרשים.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי							
(3)	(3)	(3)	(3)	2	4	35	(2) 47	784	(1) 160	624	1000	200	מגורים ב'

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) סה"כ שטחי שרות 160 מ"ר בכל תא שטח מס' 200 כאשר עד מחצית משטח זה עבור קומת עמודים מפולשת ועד מחצית משטח זה לצורכי ביטחון ובטיחות, אחסנה, חנייה, מבואות וחדרי מדרגות כפי שאושרו בהתאם לתקנה 13..
- (2) סה"כ 784 מ"ר.
- (3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישרו מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978 .

6.2**דרכים וחניות**

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
 ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.3**איכות הסביבה**

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

6.4**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 מהנסד 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.
 א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ'
 ב. קו חשמל מתח נמוך - תילמבודד 2.00 מ'
 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: 5.00 מ'
 בשטח בנוי



<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
	<p>בשטח פתוח</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 20.00מ'</p> <p>160 ק"ו - 110</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400ק"ו 35.00מ'</p> <p>* 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.</p> <p>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</p> <p>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' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
<p>6.5</p>	<p>סטיה ניכרת</p>
	<p>כל [(השלם לפי העניין) תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה] לבתחום (19) תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), (התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 התשס"ב - 2002</p>
<p>6.6</p>	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p>6.7</p>	<p>פיתוח סביבתי</p>
	<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p>

פיתוח סביבתי	6.7
<p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
פיתוח תשתית	6.8
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
שרותי כבאות	6.9
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.10
א. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.	
היטל השבחה	6.11
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.12
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י ממ"י. מקרקעין שהינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה. הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש וההחזקה במקרקעי ישראל המיועדים	

6.12 הפקעות לצרכי ציבור	6.12
לדרכים בלבד- על פי תכנית זו לתקופה קצובה.	

6.13 הנחיות מיוחדות	6.13
כל הוראות תוכנית ג/ 4957 שלא שונו מכוח תוכנית זו ממשיכות לחול על תוכנית זו.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23