

מחוז הצפון נפת יזרעאל

תחום שיפוט מוניציפלי - מ.א. עמק יזרעאל מרחב תכנון מקומי - " יזרעאלים "

פרק 1 : סוג וזיהוי התכנית

1.1. שם התכנית :

**תכנית מפורטת מס' ג / 13553
שינוי ייעוד מציבורי למגורים באלוני אבא
המהווה שינוי לת.מ. 2799 (מאושרת)
ולת.מ. יז / מק / 07-2799**

1.2. מקום התכנית :

מושב אלוני אבא, על כביש צמת אלונים - בית לחם הגלילית. שטח ציבורי בחלק הצפוני של היישוב

נ"צ : מרכז התכנית : 7374521635

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 13553/ג
...עדה המאונזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 22.3.04 לאשר את התכנית.

סמל - 13553/ג
הודעה על אישור תכנית מס' 13553/ג
מורטצה בילקוס הפרסומים מס' 5284
מיום 22.3.04

יו"ר העדה המחוזית

ת. חלקה

חלקה

גוש

4

12322

1.3. שטח התכנית 10.62 דונם (מדידה בדיגיטציה ממפת מודד ממוחשבת)

1.4. בעלי עניין

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה, נצרת עילית
טל. 558211-066

יחזמי ומגישי התכנית: מושב אלוני אבא דאר קרית טבעון
טל. 9835061-04

עורכי התכנית: אוהד בקין - אדריכלות ותכנון ערים רח' דגניות 35 א, ת.ד. 200, ק.טבעון,
טל /פקס : 9835625-04

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לת.מ. ג/2799 (מאושרת)
לת.מ. מק/יז/07-2799

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 7 ע"מ מסמך מחייב
ב. תשריט בקני"מ 1:500 מסמך מחייב
ג. תכנית בינוי אלוני אבא נספח מחייב

1.7 תאריכי הכנת התכנית:

שלב התכנית	תאריך העדכון
הכנה	18.7.2002
תיקונים ו. מקומית	25.9.02
תיקונים לוועדה מחוזית	27.4.03

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 ביאור סימני התשריט:

באור	הסימון
1. גבול שטח התכנית	קו כחול עבה רצוף
2. גבול שטח תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקווקו
3. גבול מגרש מוצע ומספרו	קו, ועגול שחור רצוף
4. גבול חלקה לביטול ומספרה	קו ועגול ירוק מקוטע
5. גבול חלקה קיימת ומספרה	קו, ועגול ירוק רצוף
6. איזור מבני ציבור	שטח צבוע חום תחום בחום
7. דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
8. איזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
9. שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר
10. דרך משולבת	שטח צבוע פסים אלכסוניים אדום וירוק
11. מספר דרך	מספר ברביע עליון על עיגול/ריבוע
12. קו בנין	מספר ברביע צדדי של עיגול/ריבוע
13. רוחב דרך	מספר ברביע תחתון של עיגול/ריבוע
14. מבנה לשימור	קוים אלכסוניים בשחור תחום בשחור
15. גבול גוש	קו שחור ועליו משולשים שחורים
16. מבנה קיים	קו תוחם שחור עבה

1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		האיזור
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
19.77%	2.10	-----	-----	איזור מגורים א'
2.73%	0.29	-----	-----	שטח ציבורי פתוח
8.95%	0.95	-----	-----	דרך משולבת
68.55%	7.28	100.00%	10.62	איזור מבני ציבור
100.00%	10.62	100.00%	10.62	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית

התאמה למצב קיים ע"י ייעוד חלק משטח מבני ציבור קיים לאיזור מגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד מאיזור מבני ציבור לאיזור מגורים א' תוך הקצאת שני מגרשי מגורים עבור מבנים קיימים ששמשו ומשמשים למגורים בפועל.
קביעת הגבלות והנחיות לשימוש בשטח בהתאם לתכלית המוצעת.
הסדרת אפשרות גישה וחניה לרכב מדרך ציבורית למבנים במגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים

מס' יחיד	סה"כ שטח עקרי מוצע במ"ר	
2	735 מ"ר	מגורים
	2912 מ"ר	מבני ציבור

פרק 3 : הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים

א. כללי

לא יתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים התוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

ב. איזור מגורים א' - הצבוע בתשריט בצבע כתום, ישמש למגורים בלבד, ביחידת דיור בודדת.

ג. שטח למבני ציבור - הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה,

ישמש לבנייני ציבור לשירות הקהילה.

ד. שטח ציבורי פתוח - הצבוע בתשריט בצבע ירוק, ישמש לגינון ציבורי,

למעבר תשתיות מגרשי משחקים שכונתיים חורשות נוי, שבילים וכיכרות

ציבוריות הפתוחות לגישת הציבור וכד'.

ה. שטח דרך משולבת - הצבוע בתשריט בפסים אדום וירוק באלכסון,

ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל במשולב, גינון וחניות.

3.3 טבלת זכויות והתשלום בגינת :

לא יינתנו חיתולי בגינה אלא בהתאמה לזכויות הגינה המפורטות בטבלה

טבלת זכויות והתשלום בגינה לפי תקנות התמנון והבנייה
 תלמינת מפורטות ג/13533 - אלוני אבן

מ"ס נח"ל/סח"כ	אמצעות (כ"ס) מ"ס נח"ל/סח"כ	גובה בגינה		אחוזי בגינה/ שטח בגינה מקסימלי						קני בגינה (ראו תקנות)			גודל מניפולטיבי (מ"ר)	שם האזור ושטחים עיקריים	
		מסלולי	מ"ס קומות	סח"כ	כיסוי	שטח	שימוש	מותרת מפלס המניסה	מפלס המניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
	1	לג 8.5 מ"ר לג 7.0 מ"ר	2	48%	30%	8.5%	35%		מפלס המניסה	מפלס המניסה	5 א' ע"פ תשלום	5 א' ע"פ תשלום	4	600 מ"ר	א, א
	2	10.0 מ"ר ע"פ חקיים	2	סח"כ 50% משטח המגורש	סח"כ 30%	10%	סח"כ 40%		מותרת מפלס המניסה	מפלס המניסה	5 א' ע"פ תשלום	5 א' ע"פ תשלום	4	1000 מ"ר	א, א

תערוכה:

1. קני בגינה למבנים קיימים וראו טעיף 3.4.2 לתכנית.
2. קני בגינה לחניה מקודרת ע"פ טעיף 3.5.2.
3. מבנה קיים בנוסף לבית המגורים במגורש מוצע ג/99 לא ישמש למגורים.
4. מודלת גובה בגינה מניפולטיבי ע"פ טעיף 3.5.2 או המורה לשיא חגג במודלת אנכית.
5. לא יותרו שינויים ותוספות במבנים לשימור ע"פ תוכנית בניית בנין.

3.4 . הוראות ארכיטקטוניות :

- 3.4.1 מבנים חדשים או תוספות למבנים קיימים כחוק יעמדו בהגבלות הבניה ע"פי טבלת זכויות והגבלות בניה שבהוראות תכנית זו.
- 3.4.2 מבנים קיימים, הבנויים כחוק מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אילו יחולו ההוראות הבאות: על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין בקבועים בתכנית זו.
- 3.4.3 מבנים ארעיים, או מסוככים כפי שיקבעו ע"י הועדה המקומית יסולקו או יהרסו.
- 3.4.4 במבנים לשימור, לא יותרו תוספות לשינויים אלא ע"פ הנחיות תוכניות בינוי אלוני אבא (נספח מחייב).

3.5 הוראות בניה:

- 3.5.1 א. היתרי בניה בשטח התכנית יינתנו רק על סמך תוכנית מדידה עדכנית של המגרש שתוכנן ע"י מודד מוסמך ותכלול טופוגרפיה וסימון כל העצים הקיימים בשטח.
- ב. בבקשות להיתרי בניה הועדה תתחשב בהוראות בינוי ועיצוב שבתכנית בינוי אלוני אבא (נספח מחייב) על חלקיה.
- ג. היתרי בניה למבנים וחצרות לשימור יהיו מותנים בתיאום עם מומחה לשימור שיאושר ע"י הועדה המקומית.

3.5.2 הוראות לבניית חניה מקורה ולמיקומה במגרש:

- א. החניה תבנה בתחום המגרש ובתחומי מרווחי הבנייה המותרים כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים (למעט סעיף ג').
- ב. גובה תקרת מבנה החניה הנפרד מבית המגורים לא יעלה על 2.20 מ'.
- ג. ניתן למקם את החניה בפינת המגרש הגובל בדרך סטטורית במרווח קדמי וצידי 0, ובתנאי שהקיר הפונה למגרש שכן יהיה אטום לכל אורכו ופתרון ניקוז מי הגשם יהיה לתחום השטח המוצמד ליחידת הדיור לה שייכת החניה, אלא אם כן צוין אחרת בהוראות תכנית בינוי, מותנה בחתימת השכן הגובל.

ד. בבניינים שהיו קיימים בזמן עריכת התוכנית העומדים כך שלא ניתן למקם חניה ע"פ סעיף ג' - ניתן לחרוג מכללי העמדה, ע"פ החלטת הועדה המקומית. אלא אם כן נקבע מיקום בתכנית בינוי אלוני אבא (מסמך מחייב).

ה. בסמכות הועדה המקומית לדרוש כי החניה שתבנה בפינת המגרש תבנה ע"פ פרט המחייב שיכון על ידה או שיקבע בתכנית בינוי אלוני אבא (מסמך מחייב).

3.5.3 פיתוח הצרות

- א. קירות תומכים יבנו מאבן מקומית או בציפוי טיח אקרילי קשיח בגוון חול/ אפרפר
- ב. גבה קירות תומכים וגדרות בנויות לא יעלה על 70 ס"מ, מפני קרקע טבעי.
- ג. מסלעות יבנו מסלעים שטוחים בגבה של עד 120 ס"מ, עם מרווח של 60 ס"מ בין כל שורת סלעים לצרך שתילת צמחיה. גובה כל שורת סלעים לא תעלה על 60 ס"מ.

3.6. תשתיות :

3.6.1. מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3.6.2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז ככל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה האיזורית, ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

3.6.3. ביוב

תנאי להיתר בניה, חיבור למערכת ביוב מקומית או איזורית קרובה. מותנה באישור מהנדס המועצה האיזורית, ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.6.4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני (והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה).

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אורייים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח של 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה: במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור

והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום

וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

3.6.5. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה, שיסומן בהיתר הבניה.
לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר.

4.0. הוראות כלליות**4.1. חלוקה**

חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

4.2. הפקעות

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188, 189, 190, פרק ח' לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי ממ"י.

4.3. רישום

תוך חדשיים מיום תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום.

4.4. תנאים לביצוע התוכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4.5. היטל השבחה

יוטל יגבה ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4.6. מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

4.7. ליבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

4.8. סידורים לנכים

קבלת היתר בניה למבני ציבור תותנה בהבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון הועדה המקומית וע"פי תקנות התכנון והבניה.

4.9 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה
(התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת
ההיתר.
תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4.10 חלוקה:

חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה
המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

פרק 5: מימוש התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תקף התכנית והיא תיחשב כמבוטלת.

א. בעלי הקרקע:

ב. יזמי התכנית:

8/2/04

אלוני-אג"א
מושב עתופי
לשתייכות הקלאסה בע"מ

ג. עורך התכנית
אדריכלות והמנו ערים
אדריכל - אדריכל

אלוני-אג"א
מושב עתופי
לשתייכות הקלאסה בע"מ

אדריכלות והמנו ערים
אדריכל - אדריכל