

מחוז הצפון

נפת יזרעאל

תחום שיפוט מוניציפלי - מ.א. עמק יזרעאל  
מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים  
תכנית מפורטת מס' ג / 13588  
פיצול נחלה - חלקה 55 - אלון הגליל

המהווה שינוי לתכניות מפורטת  
 ג - 6873 מאושרת

1	מספר יחידות דיור לכל מגרש
2	סה"כ יח"ד בתכנית זו

ישוב: אלון הגליל

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הפקדת תכנית מס. 13588  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 3.9.03 להפקיד את התכנית  
 יו"ר הועדה המחוזית

המקום:

גוש חלקה

17579 55

שטח התכנית 1.698 דונם

יוזמי ומגישי התכנית: יצחק מדן - ת.ז.: 00940014 ואסתר מדן : ת.ז. - 03054069  
 אלון הגליל, ד.ג. המוביל, מיקוד 17920, טל : 743102-053

עורכי התוכנית : אוהד בקין - אדריכלות ותכנון ערים

רח' הדגניות 35 א, ת.ד. 200, קרית טבעון

טל פקס - 9835625-04 נייד 796564-052

[bekinarc@netvision.net.ile-mail:](mailto:bekinarc@netvision.net.ile)

הודעה על אישור תכנית מס. 13588  
 מרסמר יולהווי המרסומים מס. 5327  
 מיום 26.8.04

הודעה על הפקדת תכנית מס. 13588  
 מרסמר יולהווי המרסומים מס. 5327  
 מיום 15.4.04

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 13588  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 31.5.04 לאשר את התכנית  
 יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

## פרק 1

### 1. זיהוי וסווג התכנית

1.1 שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 13588  
פיצול נחלה, חלקה 55 - אלון הגליל

#### 1.2 מקום התכנית :

1.21 החלקה נמצאת ברח' החקלאים, בחלק הצפון מזרחי של היישוב  
אלון הגליל, הממוקם מדרום מערב לצמת המוביל.

1.22 גבולות התכנית:

מצפון - חלקה 53 .

ממזרח - דרך 2, רח' החקלאים.

ממערב - דרך 3 ,

מדרום - חלקה 57

1.23 רשימת גושים וחלקות :

גוש 17579 חלקה 55

#### 1.3 שטח התכנית 1.698 דונם

על פי תכנית מודד מוסמך.

#### 1.4 בעלי ענין

1.41 בעלי הקרקע : מנחל מקרקעי ישראל

מחוז הצפון, טל 6558211 04

1.42 יוזמי התוכנית : יצחק מדן - ת.ז. 00940014 ואסתר מדן : ת.ז. 03054069  
אלון הגליל, ד.נ. המוביל, מיקוד 17920, טל. : 743102-053

1.43 עורכי התוכנית : אוהד בקין - אדריכלות ותכנון ערים  
רח' הדגניות 35 א, ת.ד. 200, קרית טבעון  
טל פקס - 9835625-04 נייד 796564-052  
[bekinarc@netvision.net.il-mail](mailto:bekinarc@netvision.net.il):

1.5 יחס לתוכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

ג/ 6873 מאושרת

תכנית זו תהיה בעדיפות על כל תכנית אחרת החלה בתחומה.

1.6 מסמכי התכנית : תשריט, ערוך בק.מ. 1:250

הוראות התכנית (תקנון) בן 11 עמודים.

**1.7 תאריך הכנת התכנית :**

תאריך	
7.1.2000	הכנה
10.9.2000	עדכון 1
25.11.2003	עדכון 2

**1.8 מונחים והגדרות :** שבתוכנית זו פירושים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה תש"ל 1970 והשינויים להם שיצאו מעת לעת.

**1.9 באור סימני התשריט :**

<u>הסימון</u>	<u>הבאור</u>
קו כחול עבה רצוף	1. גבול התוכנית
קו שחור דק עם משולשים	2. גבול גוש
קו ועגול ירוק רצוף	3. גבול ומספר חלקה קיימת
קו ועיגול ירוק מקוטע	4. גבול ומספר חלקה לביטול
קו ועיגול שחור רצוף	5. גבול מגרש מוצע/ מאושר ומספרו
שטח צבוע כתום	6. אזור מגורים א'
שטח צבוע צהוב	7. אזור מגורים ב' מיוחד
שטח צבוע חום בהיר	8. דרך קיימת ומאושרת
מספר ברביע עליון של עיגול	9. מספר דרך
מספר ברביע צדדי של עיגול	10. קו בנין
מספר ברביע צדדי של עיגול	11. רוחב דרך

<b>טבלת יעודי קרקע</b>
------------------------

	<b>מצב מאושר</b>	<b>מצב מוצע</b>	
<b>יעוד</b>	<b>שטח בדונם</b>	<b>% מסה"כ שטח התוכנית</b>	<b>% מסה"כ שטח התוכנית</b>
אזור מגורים א'	1.698	100.0%	70.55%
אזור מגורים ב' מיוחד	-----	-----	29.45%
סה"כ שטח התוכנית	1.698	100.0%	100.00%
		שטח בדונם	שטח בדונם

## פרק 2 : מטרות ועקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית :

- א. פיצול נחלה חקלאית מסי 55, למגרש למגורים ולנחלה מוקטנת .
- ב. הגדרת זכויות הבניה לאחר הפיצול.
- ג. מתן הוראות והנחיות לבניה חדשה, לתוספות בניה, פיתוח חצרות ותשתיות.
- ד. שינוי ייעוד חלק מהנחלה המקורית מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב' מיוחד.

### 2.2 נתונים כמותיים עקריים :

	סה"כ שטח עקרי מוצע במ"ר	הייעוד
מס' יחיד מוצעות / קימות/מאושרות	299.5	מגורים א'
1	165.0	מגורים ב' מיוחד

**משרד הפנים**  
 מנהל מחוז הצפון  
 הלשכה המחוזית לתכנון

## פרק 3 : הוראות התכנית

### 3.1 רשימת תכליות :

3.1.1 כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים

בתחום התכנית לשום שימוש פרט לשימושים המפורטים בתכנית

זו , ע"פ רשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע

או הבנין כלהלן :

3.1.2 אזור מגורים א' - הצבוע בתשריט בצבע כתום, ישמש לבנית בית מגורים

בודד לבעלי הנחלה החקלאית ובני ביתם ולמבני עזר לשימוש בית המגורים והמשק

החקלאי, אחסון ותחזוקת כלים ותוצרת חקלאית .

3.1.3 אזור מגורים ב' מיוחד - הצבוע בתשריט בצבע צהוב ישמש לבניית

בית מגורים בודד לבעל המגרש שיתפצל מהנחלה המקורית, ולמבני עזר לשימוש

בית המגורים .

3.1.4 שטח דרך קיימת מאושרת - הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר ישמש

למעבר וחניית רכב ומעבר תשתיות.

### 3.2 זכויות והגבלות בניה

3.2.1 ראה טבלת זכויות והגבלות בעמוד הבא

**טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה**

נחלה 55 אלון הגליל - תכנית מפורטת מס' ג - 13588

מס' יחיד סה"כ	מס' יחיד למגרש	גובה בנייה מקסימלי		סה"כ	סה"כ השטח המותר לבנייה מעל מפלס הכניסה					קווי בניין			גודל מגרש מינימלי	שם האיזור ושימושים עיקריים
		מס' קומות	במ'		תכנית	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
1	1	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	1198 מ"ר	מגורים א'
1	1	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	ע"פ זכויות בניה בתכנית מתאר 6873/ג	500 מ"ר	מגורים ב'

**הערות :**

1. הועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בנייה ממעל מפלס בכניסה, אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמר.
2. חישוב גובה בנין מפני קרקע טבעית או מהמפלס התחתון של קומת המגורים.

### 3.3 הוראות נוספות

#### 3.31 הוראות ארכיטקטוניות:

##### 3.31.1 תנאים להיתר בניה :

א. היתרי בנייה בשטח התכנית יינתנו רק על סמך תוכנית מדידה עדכנית של המגרש שתוכנן ע"י מודד מוסמך ותכלול טופוגרפיה וסימון כל העצים הקיימים בשטח.

3.31.2 עקירת עצים מוגנים או פגיעה בחורש טבעי שאינם בתחום קווי הבניין אסורה. עקירת עצים מוגנים הנמצאים בתחום קווי הבניין, טעונה היתר מיוחד מהרשות המקומית ומק"ל. בסמכות הועדה לדרוש שימור ושילוב עצים וחורש בתכנון הבית והחצר. בסמכות הועדה לדרוש הזזת בנין מוצע לצורך מניעת כריתה, ניתן להקטין קווי בניין צדיים ואחוריים מותרים עד 15% לצורך מניעת כריתת עצים קיימים.

#### 3.33 הוראות בנושא גדרות וקירות תומכים והנחיות לפיתוח חצרות

תותר הקמת גדר בנויה עד גובה 1.4 מ'. גימור הגדר יותאם לסביבתו. גבה קיר תומך : 1 מ' מקרקע טבעית בחזית קדמית, 2 מ' בחזית אחורית.

#### 3.34 תשתיות

##### 3.34.1 ביוב:

תנאי לקבלת להיתר בניה , חיבור למערכת הביוב של היישוב , באישור מהנדס המועצה האיזורית , ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .

### 3.34.2 חשמל ותקשורת:

- א. לא תותר הקמת קווי מתח ותקשורת חדשים עיליים.
- ב. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו
11 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

#### הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המותרים.

ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ:

3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

### 3.34.3 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס המועצה האזורית, ובאישור רשות הניקוז האזורית.



#### 3.34.4 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.

#### 3.34.5 מים:

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

#### 3.34.6 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.

### 3.35 הוראות והנחיות כלליות

#### 3.35.1 הפקעות:

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

#### 3.35.2 רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

#### 3.35.3 מבנים קיימים:

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.

#### 3.35.4 חלוקה:

א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.

ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה, בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת זכויות.

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

#### 3.35.5 תנאים לביצוע התכנית:

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

#### 3.35.6 היטל השבחה:

יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

#### 3.35.7 מקלטים

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

#### 3.35.8 כיבוי אש

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

#### 3.35.9 סידורים לנכים

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

### פרק 4 : מימוש התכנית

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

## פרק 5 :חתימות

1. בעלי הקרקע :

מוסדות התכנון :

2. יזמי התכנית : איסוף מדינות  
יזם מדינות

3. עורך התכנית :

אוהד בקין  
אדריכלות ותכנון ערים

C:\OHAD\medan alongalil\תקנון מדין אלון הגליל.DOC