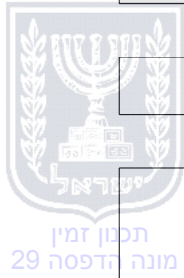


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 254-0394783**

**הגדלת שטח בניה במגרש 56 - הסוללים.**



**מחוז**  
**צפון**  
**מרחב תכנון מקומי יזרעאלים**  
**סוג תכנית**  
**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

התכנית מגדילה אחוזי בנייה על מנת לאשר מצב קיים.  
וכמו כן לאשר ברכת שחייה קיימת בהיתר בהקלה אשר תכנית מפורטת ג/9327 אינה מאפשרת.

התכנית חלה על מגרש 56 בקיבוץ הסוללים.

התכנית באה במטרה לתת אפשרות להוצאת היתר בנייה למבנה שנבנה שלא בהתאם להוראות על פי ת.ב.ע.ג/9327.

וכמו כן לאשר ברכת שחייה קיימת בהיתר בהקלה אשר תכנית מפורטת ג/9327 אינה מאפשרת.



תכנון זמין,  
מונה הדפסה 29

לפיכך תכנית זו מציעה תוספת של 50 מ"ר לשימושים עיקריים בקומת המסד (מתחת למפלס הכניסה הקובע), תכנון זמין, מונה הדפסה 29.  
והתרת שינוי בהוראות התכנית בדרך של הקלה בנושא בניית בריכות שחייה.



תכנון זמין,  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין,  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הגדלת שטח בניה במגרש 56 - הסוללים.

ומספר התכנית

254-0394783

מספר התכנית

0.516 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 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

222652 קואורדינאטה X

739436 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב אלון 56 הסוללים

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: הסוללים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הרחבה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17593	מוסדר	חלק		12

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/08/2000	4585	4914	רק את המפורט משנה בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/9327 ממשיכות לחול	שינוי	ג/ 9327
04/09/2002		5109		ללא שינוי	יז/ מק/ 9327 / 01

הערה לטבלה:

מק/יז/05/9327 שינוי



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוספה נדן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוספה נדן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	29/05/2018	יוספה נדן	01/05/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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 29

**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	סביון והדס תמיר			הסוללים	(1)	56			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אלון 56 ת.ד 423 הסוללים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, סביון והדס תמיר			הסוללים	(1)	56			

(1) כתובת: רחוב אלון 56 הסוללים מיקוד 1790500.

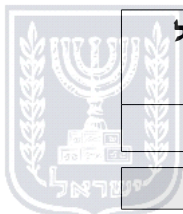
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים - רשות מקרקעי ישראל

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוספה נדן	ה/44937	יוספה נדן אדריכלות	צפורי	(1)	104	077-3226730	077-3226730	ny@yosefa- nadan.com
מודד מוסמך	מודד	כמאל זועבי	ה/44937	כמאל זועבי	נצרת עילית	השושנים	11	04-6013680		k0522840602 @gmail.com

(1) כתובת: החרובים 4.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

הוספת שטח בנייה למגורים במגרש 56 בקיבוץ הסוללים. שינוי קו בניין צידי, הוספת קומת מגורים מתחת מפלס הכניסה והסדרת בריכת שחיה קיימת בהיתר בהקלה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטח בניה עיקרי למגורים מ 206.4 ממ"ר ל 256.4 ממ"ר ע"פ סעיף 62א(א)17.  
שינוי בהוראות תוכנית בדרך של הקלה בנושא בניית בריכת שחיה ע"פ סעיף 62א(א)5,9.  
תוספת קומה מתחת למפלס 0.00 עפ"י סעיף 62א סעיף קטן 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

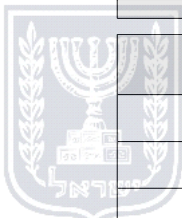
### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	516	100
סה"כ	516	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

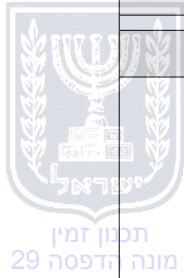
#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	515.8	100
סה"כ	515.8	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
<p>באיזור יותרו הבניה והשימושים להלן: בתי מגורים משפחתיים, חניה פרטית, עבודות פיתוח גדרות וקירות בגבולות המגרשים, גינון, תאורה ומתקנים הנדסיים. בכל מגרש תותר הקמת בית מגורים אחד. באזור זה, בתחום המגרש, יותר שימוש עסקי בלבד בחלק מהמבנה. השימושים המותרים יהיו בתחומי המקצועות החופשיים כגון: קליניקות, משרדים, סטודיו אמנויות, בתנאים הבאים:</p> <p>א. בעל המקצוע הוא הדייר בבית.</p> <p>ב. השימוש העסקי יהיה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר שהם חלק מאחוזי הבניה המותרים כשטח עיקרי.</p> <p>ג. כפוף לרשיון עסק.</p> <p>ד. פתרונות החניה לשימוש העסקי בתחום המגרש.</p> <p>ה. עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות מהנדס הוועדה המקומית למניעת מפגעים ורעש. יותר חניה בקו בניין קדמי - 0 (אפס) ובקו בניין צידי - 0 (אפס) מטר.</p>	
הוראות	4.1.2
<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>מחסן ביתי: א. יותר להקים מחסן בחצר הבית. גודל המחסן לא יעלה על 9 מ"ר. ב. שטח המחסן יהיה על חשבון אחוזי הבניה המיועדים לשטחי שירות. ג. המחסן ייבנה מחומרים משובחים. ד. הגגות - הגגות יהיו משופעים. חומר הגג המשופע-רעפים או כל חומר קשיח אחר-אך לא ממתכת. ה. קירות חוץ - הבניין ייבנה מקירות עץ או מחומרים קשיחים בחיפוי טיח. ו. מיקום וגאומטריה - המחסן יוקם במרחק של לפחות 12 מטר מהחזית הקדמית של המגרש עם אפשרות קו בניין אפס בחזית האחורית וקו בניין אפס בחזית הצדדית. מבנה המחסן יהיה מלבני (מומלץ בגודל 3.5*2.5 מטר). הצבת המחסן תהיה כזו שציר אורכו יהיה בהתאמה לציר האורך של המגרש ו/או במקביל לגבול הצידי של המגרש. גובה המחסן לא יעלה על 2.5 מטר. ז. ניקוז גג המחסן לא יהיה למגרש השכן</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
											מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	עיקרי				
(3)	0	3	0	1	2	7	1	36	59.68	308	50	51.6	(2) 206.4	(1) 516	מגורים	מגורים

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) קומה : קומה 2.
- (2) קומה : קומה 2.
- (3) כמסומן בתשריט.



קדמי  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

יזם התכנית יגיש לוועדה המקומית תכנית בינוי לאיזור מגורים ב' א. הבקשה להיתר בניה תוגש על גבי מפת מדידה לצרכי רישום שתיערך ע"י מודד מוסמך ובסמכות הוועדה המקומית .  
 ב. הבטחת מקום למיכלי אשפה בתחום גבולות המגרש אשר יסומנו בתכנית ההגשה.  
 ג. הצגת מיקום החניה - בתחום המגרש.  
 ד. תאור חמרי הבניה והצבת המבנה החדש.  
 ה. פרוט מתקני החצר, מדרכות, ריהוט גנני וגדרות.  
 ו. פרוט פיתוח השטח כולל ציון נקודות גובה.  
 ז. ציון קווי התשתיות העוברים בתחום המגרש.

**6.2**

**חניה**

החניות יוסדרו בתוך גבולות המגרש בהתאם לתקן החנייה שנקבע בחוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

**6.3**

**חשמל**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקוצני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
 ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מטר  
 ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5 מטר  
 ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר  
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו(עם שדות עד 300 מטר 11.0 מטר  
 בקו מתח על 400 ק"ו עם שדות עד 500 מטר 21.0 מטר  
 הערה:  
 במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.  
 ב. אין לבנות מבנים מעל לקווי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
 מ-1.0 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
 מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.  
 ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

**6.4**

**פיקוד העורף**

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

**6.5**

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. מים-אספקת המים מרשת "מקורות" המספקת מים ליישוב "הסוללים".





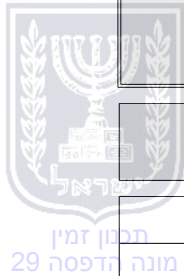
<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>ב. ביוב-תנאי לקבלת היתר בנייה הוא חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. אשפה- סידורי סילוק האשפה יהיו בהתאם להוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.</p> <p>ד. ניקוז-תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>

<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 ועדכונים

<b>6.7</b>	<b>תקשורת</b>
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

<b>6.8</b>	<b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b>
	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי ת"י 413 (2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר, כאמור, יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח לחוזר מנכ"ל משרד הפנים), "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ע"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008.</p> <p>2. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>

<b>6.9</b>	<b>פסולת בניין</b>
	לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
71	שלבי ביצוע	תוכנית זו מהווה חלק קטן מתוכנית גדולה שמספרה ג/9327 ועל כן תהייה כפופה לשלבויות הביצוע המוגדרת בתכנית ג/9327.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29