

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0563361

החלפת שטחים במגרשים 201, 684 גבת, שינוי ל-0342840-254

צפון

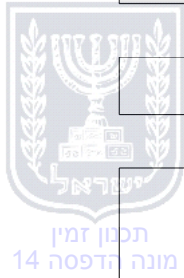
מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הצרחת שטחים בין שטח למגורים ושטח למבני ציבור תוך שמירה על שטחי המגרשים על מנת לאפשר העברת תשתיות תת קרקעיות בשטח ציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מספר התכנית
 החלפת שטחים במגרשים 201, 684 גבת, שינוי ל-
 254-0342840

מספר התכנית 254-0563361

1.2 שטח התכנית 1.490 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות לא
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאליים
קואורדינאטה X	220136
קואורדינאטה Y	731414

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: גבת

נפה

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
17288	מוסדר	חלק		6, 22

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
254-0342840	684, 201

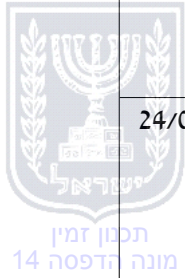
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 16973	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16973 ממשיכות לחול.	6073	2414	24/03/2010
254-0342840	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0342840 ממשיכות לחול.	7484	5065	06/04/2017



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				אוהד בקין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אוהד בקין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	13/05/2018	אוהד בקין	13/05/2018	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		09/08/2017	אוהד בקין	04/03/2018		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

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
	אחר			קיבוץ גבת	גבת	(1)		04-6549411	04-6449326	mazkirut@gaha.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. העמקים 36579.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ גבת	גבת	(1)		04-6549411	04-6449326	mazkirut@gaha.co.il

(1) כתובת: ד.ג. העמקים 36579.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558213	04-6558213	a-tzafon@land.gov.il
חוכר				קיבוץ גבת	גבת	(2)		04-6549411	04-6449326	mazkirut@gaha.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 580 17105.

(2) כתובת: ד.ג. העמקים 36579.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוהד בקין	38831		קרית טבעון	(1)		04-9835625	04-9835625	bekinarc@netvision.net.il





תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

החלפת שטחים בין שטח למבני ציבור לשטח למגורים וקביעת קווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- החלפת שטחים בין שטח למבני ציבור לשטח מגורים לצורך העברת תשתיות לפי סעיף 62א (א) (1).
שינוי קווי בנין למגרש המגורים לפי סעיף 62א (א) (4).
הארכת דרך (שביל) בתוואי קיים לפי סעיף 62א (א) (2).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	201
מגורים א'	684
שביל	412

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,074.9	71.75
מגורים א'	423.15	28.25
סה"כ	1,498.05	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,055.57	70.46
מגורים א'	423.19	28.25
שביל	19.31	1.29
סה"כ	1,498.06	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה. ביחידות המגורים יותר להקים משרד או סדנה או סטודיו או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים). השטח לפעילות מקצועית לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים פנימה ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ הוראות תכנית זו.
4.1.2	הוראות אדריכלות א המבנים ייבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטוות ארוך, בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף. גידור וקירוי חניות במתחמי מגורים: לשכונות המסומנות כמתחמי מגורים תוכן על פי שיקול דעת הועדה המקומית, תכנית עקרונית ומנחה לענין אופי הגידור וקירוי החניות. מחסן: עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי או אחורי אפס, בהסכמת השכן הגובל ובכתב. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים קשיחים או קלים, אך בעלי איכות גבוהה וברי קיימא. הניקוז יהיה אל תחום המגרש. גידור/תיחום המגרש: תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה", צמחיה, או גדר בנויה. גובה הגדרות החזיתיות לא יעלה על 70 ס"מ. תיחום בין מגרשים במידה וידרש גידור, גובהו לא יעלה על 1.5 מטר. לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה. קירות תומכים יאושרו לתימוך בלבד. בשכונות המסומנות גם כמתחמי מגורים, הגידור יהיה בעל אופי אחיד ע"פ שיקול הועדה המקומית וכחלק מהפירוט בתכנית העקרונית המנחה למתחם.
ב	חניה מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. יותר להקים מבנים לקירוי החניות. מבנה החניה אפשר שיהיה בקו בנין קדמי אפס מטר וצידי אפס מטר בהסכמת השכן הגובל ובכתב. ניקוז המבנה יהיה אל תחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן: חומרים קשיחים או קלים וברי קיימא. מבנה החניה עם גג משופע, גובהו לא יעלה על 3.5 מטר. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

4.1

מגורים א'

מקומות חניה נוספים: היתר בניה למשרד, סדנא, סטודיו, קליניקה או אטליה יותנה בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיור, הכל בהתאם לשימוש הלקוחות ובאישור ועד הישוב.

חניה פרטית צמודה למגורים תתאפשר רק במידה והמגרש גובל בדרך ציבורית והחניה אינה פוגעת באפשרויות הגישה ומימוש זכויות בניה



ג

מיגון אקוסטי

א. כתנאי למתן היתר בניה לכל תא שטח תערך ע"י מבקשי ההיתר בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה.
ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה ע"פ הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעד מכבישים (פברואר 1999).
ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמו בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית.

ד

תכנית בינוי

בסמכות הועדה המקומית לדרוש כתנאי להיתר בניה במגרשים משותפים הכוללים יותר משתי יחידות, תכנית בינוי מנחה שתסדיר את דרכי הגישה ואפשרויות הרחבת יחיד קיימות על פי זכויות הבניה.

ה

מתקנים ו/או שימושים זמניים

א. מתקני אשפה
מיקום מיכלי אשפה וגזם, עפ"י הנחיות המ"א ובהתאם למסומן בנספח התחבורה בתכנית מאושרת 254-0342840 .
ב. מיכלי דלק וארובות
מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מיכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.
ג. דודי שמש
בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.
ד. מתקני חצר
יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו: מתקני משחקים, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם בתנאים הבאים:
* המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, ריהוט גנני, פסלים, מתקני משחק.
* המתקנים יהיו בתחומי קו הבנין.
* המתקנים יהיו ללא גג.



4.1	מגורים א' * תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה יח"ה"ד/המבנה.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים השטח מיועד לשימושים כגון: משרדי קהילה ומוסדות: דת, תרבות, רווחה, פנאי, ושירותי בריאות וצרכי קהילה כלליים. שטחים פתוחים, שבילי גישה, חניות מתקני משחק וריהוט רחוב. לצורך מימוש וקיום התכליות יותר לעשות שימוש למטרות אלו במבנים ומתקנים קיימים העומדים בדרישות ותקנות וכן להקים מבנים חדשים בהתאם להנחיות האדריכליות ועפ"י כל דין.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים וכאלה המשמשים להקמת מבני ציבור. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. בתוכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים מוצעים לאזור, התוכנית תכלול תוכניות לכלל התשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות.
ב	סידורים לאנשים עם מוגבלויות קבלת היתר בניה למבני הציבור לרבות תוספת למבנים קיימים, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות. בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך אשר אינן קשורות לתנועה כלי רכב למעט רכב חירום. השטח מיועד לשבילים, דרכי שירות פנימיות, דרכים להולכי רגל. רוחב שביל לא יקטן מ-3 מ'.
4.3.2	הוראות
א	תשתיות אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לשביל פרט למתקני דרך, סלילתו ואחזקתו של השביל. מותר יהיה להניח בתוואי השביל קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, להקים תחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום השביל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני השביל מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בשביל ציבורי.

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)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9	1	40		
3 (1)	3 (1)	0 (1)	4 (1)	2 (1)	9 (1)	1	40 (1)	(1)			40 (1)	180 (1)		684 201	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה הנם לפי תכנית מאושרת 254-0342840

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי תכנית 254-0342840.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****פיתוח תשתית**

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 קווי 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.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

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.

ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בניה שלשם מימושו נדרשת העתקת או עקירת עץ בוגר הינו קבלת אישור פקיד היערות

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי