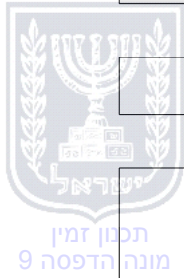


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0606244

שינוי הוראות וזכויות בניה במגרש 125 באלון הגליל



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הגדלת אחוזי בניה ב - 7% משטח המגרש, שינוי קו בניין דרומי להסדרת פרגולה מבטון קיימת ותוספת קומה, במגרש 125 באלון הגליל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות וזכויות בניה במגרש 125 באלון הגליל

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 254-0606244

שטח התכנית 1.2
0.750 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 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

221169 קואורדינאטה X

740052 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אלון הגליל, שכונה דרומית, רחוב הגת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: אלון הגליל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אלון הגליל

דרומית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17846	מוסדר	חלק	49	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
17579	17846

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/11/2009	448	6014	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15286 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15286
21/11/1991	856	3945	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6873 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6873



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				גידי כורם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גידי כורם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	28/08/2018	גידי כורם	12: 45 28/08/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/10/2018	גידי כורם	16: 06 27/01/2019		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
	פרטי	איילת פרבר			אלון הגליל	(1)	605	054-4522896		ayelletfarber@gmail.com
	פרטי	איתי פרבר			אלון הגליל	(1)	605	054-5789415		farber.itai@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אלון הגליל, רחוב הגת..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איילת פרבר			אלון הגליל	(1)	605	054-4522896		ayelletfarber@gmail.com
פרטי	איתי פרבר			אלון הגליל	(1)	605	054-5789415		farber.itai@gmail.com

(1) כתובת: אלון הגליל, רחוב הגת..

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	חרמון	2	04-6558211	04-6558213	
חוכר	איילת פרבר				אלון הגליל	(1)	605	054-4522896		ayelletfarber@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		איתי פרבר			אלון הגליל (1)		605	054-5789415		farber.itai@gmail.com

(1) כתובת: אלון הגליל, רחוב הגת..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גידי כורם		גידי כורם אדריכלים בע"מ	חרשים	חרשים		04-9873263		gidico@zahav.net.il
	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף		(1)	04-9984066		kashkoosh119@gmail.com

(1) כתובת: כפר נחף מיקוד 20137.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 הוראות וזכויות בניה במגרש 125 באלון הגליל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אחוזי בניה ב 7% משטח המגרש, לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 17.
- שינוי קו בניין דרומי בהתאם לפרגולה מבטון קיימת, לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4.
- תוספת קומה וגובה, לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	125	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים	125

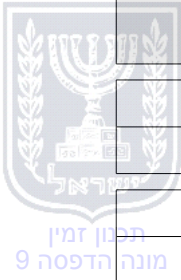
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	750	100
סה"כ	750	100

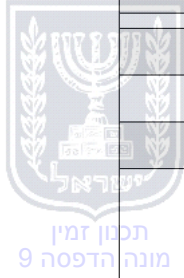
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	759.11	100
סה"כ	759.11	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, מבנה עזר וחניה.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי גדרות על גבול מגרש : ניתן לבנות גדר בנויה על גבול מגרש עד גובה 1.4 מ'. גימור הגדר יותאם לסביבתו. קירות תומכים : באם נדרש לפתוח במגרש קיר תומך יהיה גובהו המכסי בחזית הקדמית עד 1 מ' ובצדו האחורי עד 2 מ' מעל קרקע טבעית. מעל לכך יבנה הקיר בצורה מדורגת.	א
קווי בנין - מבנה עזר/מחסן : עד 20 מ"ר, בצמוד לבניין המגורים ובתחום קווי הבניה המחייבים לגביו. - חניה : עד 30 מ"ר בתחום המגרש, קו בנין קדמי לפחות 2 מ', קו בנין צדדי ואחורי לפחות 3 מ', בהסכמת וחותימת השכן ניתן לקבוע קו בנין צדדי 0 . - כאשר חניה ומחסן הם במבנה אחד ושטחם הכולל לא עולה על 30 מ"ר ניתן למקמם, בהסכמת וחותימת השכן, על קו בנין 0.	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2)	1	33	322.5	68.5	(1) 50	204	750	125	מגורים
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2										

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) מבנה עזר 20 מ"ר + מבנה לחניה 30 מ"ר.
- (2) גובה בניין מקסימלי 12 מ' בגג רעפים. 11 מ' בגג שטוח כולל מעקה. הגבהים ימדדו אנכית מהמפלס התחתון של רצפת הקומה התחתונה.
- (3) לפי תשריט מצב מוצע.



6. הוראות נוספות

6.1

חניה

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

6.2

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או מונה תכנון זמין מונה הדפסה 9

חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'
	תיל חשוף או מצופה
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 2.0 מ'
	כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת 1.0 מ'
	שנאי על עמוד 3.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.2</p>
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p style="text-align: right;">ביו, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p style="text-align: right;">הוראות פיתוח</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>- היתרי בניה ינתנו רק אם תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.</p> <p>- מיכלי גז יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה המגורים.</p> <p>- מתקן כביסה יוסתר מהרחוב. פתרון אדריכלי למסתור כביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה.</p> <p>- בעת ביצוע התכנית תנקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף, תוך שימת דגש לפגיעה מינימלית בעצי אלון התבור. לא יורדו עצי אלון אלא אם יפריעו לעבודות הכשרת מגרשים ובאישור הועדה.</p>	
<p style="text-align: right;">פיקוד העורף</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p style="text-align: right;">קולטי שמש על הגג</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג .</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הנו מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9