

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0615633

תוספת זכויות בניה במגרש מגורים, הרקפות 25 אלוני אבא

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית נועדה להוסיף זכויות בניה במגרש מגורים



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

תוספת זכויות בניה במגרש מגורים, הרקפות 25 אלוני אבא

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 254-0615633

0.753 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4  
סוג 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 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
קואורדינאטה X	216672
קואורדינאטה Y	737472

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונה צפונית. הרקפות 25

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

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: אלוני אבא

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	25		אלוני אבא

צפונית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12321	מוסדר	חלק	233	

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 14



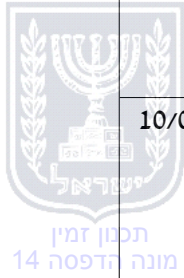
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/09/1981	2882	2745	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3369 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 3369
10/09/1981	2883	2745	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2799 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2799
25/11/1997		4591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 07 /2799 ממשיכות לחול.	שינוי	יז/ מק/ 2799 /07
20/02/2000		4856	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 23 /2799 ממשיכות לחול.	שינוי	יז/ מק/ 2799 /23



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל קוזוקרו-מלאכי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל קוזוקרו-מלאכי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06: 57 26/08/2018	שרית קונדריאה	02/08/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 56 12/02/2018	יעל קוזוקרו-מלאכי	06/02/2018		1: 500	רקע	מצב מאושר

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	ארז אונגר			חיפה	נחשון	2			kerenu@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ארז אונגר			חיפה	נחשון	2			ntirosh@galilcol.ac.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		ארז וקרן אונגר			חיפה	נחשון	2			ntirosh@galilcol.ac.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי			אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokaro@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	שרית קונדריאה	28757		חיפה	סלעית	7			saritt@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

תוספת זכויות בניה במגרש מגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 7% במגרש מגורים ע"פ סעיף 62 א (א) 17

הגדלת התכסית המותרת מ-28% ל-45% ע"פ סעיף 62 א (א) 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

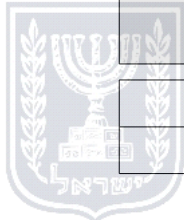


תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	753.61	100
סה"כ	753.61	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	753.61	100
סה"כ	753.61	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבני עזר כגון מוסך או מחסן
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
5	5	3	3	2	8.5 (2)	1	45	מ"ר	מ"ר	(1)	42	753.61	1	מגורים אי'

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) הערך מתייחס למ"ר, הערה: 16 מ"ר מחסן ו-30 מ"ר חניה מקורה ליח"ד.

(2) לגג רעפים, 7 מ' לגג שטוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
<p>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.</p> <p>הוראות לבניית חנייה מקורה ולמיקומה במגרש:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החנייה תבנה בתחום המגרש ובתחומי מרווחי הבנייה המותרים כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים.</li> <li>2. גובה מבנה החנייה הנפרד מבית המגורים לא יעלה על 3.2 מ' מתחתית רצפתה ועד קצה מפלס הגג.</li> <li>3. ניתן למקם את החנייה בפינת המגרש הגובל בדרך סטוטורית במרווח צדדי וקדמי 0.0 ובתנאי שהקיר הפונה למגרש שכן יהיה אטום לכל אורכו ופתרון ניקוז מי הגשם יהיה לתחום השטח המוצמד ליחידת הדיור לה שייכת החנייה.</li> <li>4. בבנינים שהיו קיימים בזמן עריכת התוכנית העומדים כך שלא ניתן למקם חניה ע"פ סעיף 3- ניתן לחרוג מכללי העמדה, ע"פ החלטת ועדה מקומית.</li> <li>5. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש כי החניה שתבנה בפינת המגרש תבנה ע"פ פרט המחייב שיוכן על ידה.</li> <li>6. חניות צמודות לחלקות סמוכות יתוכננו כמכלול תכנוני אחד ויחוייבו באותם פתרונות קרוי ובאותם חומרים.</li> </ol>	
6.2	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>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.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</li> <li>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</li> <li>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</li> <li>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</li> <li>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</li> <li>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</li> <li>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</li> </ol>	



6.2

## חשמל

3 מיכבלי חשמל מתח גבוה  
בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון  
1 מי'ארון רשת  
3 מי'שנאי על עמוד

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.

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.

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.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.  
(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

לא תותר הקמת קווי מתח עיליים חדשים.

6.3

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים  
תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במו"ז בדבר חיבור הבניין לרשת המים.  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז  
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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.

תברואה  
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.



<b>6.4 הוראות פיתוח</b>	<b>6.4</b>
<p>צמחיה:</p> <p>1. הוועדה המקומית רשאית לחייב חוכרי הקרקעות לאורך דרכים, לנטוע עצים טו צמחייה אחרת לאורך גבולות נכסיהם והתחום נכסיהם הגובלים בדרכים הנ"ל.</p> <p>2. עקירת עצים מוגנים או פגיעה בחורש טבעי שאינם בתחום קווי הבנין אסורה. עקירת עצים מוגנים הנמצאים בתחום קווי הבנין, טעונה היתר מיוחד מהרשות המקומית ומק"ל. בסמכות הוועדה לדרוש שימור ושילוב עצים וחורש בתכנון הבית והחצר.</p> <p>גדרות וקירות תומכים והנחיות לפיתוח חצרות:</p> <p>1. לאורך חזיתות מגרשים הגובלים בדרכים תותר הקמת גדר בגובה שלא יעלה על 80 ס"מ מעל מפלס מדרכה ומעליו גדר חיה או סורג מתכת בלבד. לא תותר התקנת גדר תייל קוצני. הקירות יבנו באבן לקט מקומית ע"פ פרט שיאושר ע"י הוועדה. הוועדה רשאית לחייב הקמת גדר ע"פ פרט שיופיע בתוכנית בינוי שתאושר על ידה.</p> <p>2. גובה ממוצע של קיר תומך לאורך גבולות המגרש הצדדיים לא יעלה על 1.2 מ' ובתנאי שלא יעלה בנקודה הגבוהה על 1.5 מ'. הקיר יבנה באבן מקומית ע"פ פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>3. פיתוח חצרות במרווחים צידיים הכרוך בהגבהת השטח יותר רק על גבי מילוי מהודק הנתמך בקיר תומך.</p> <p>4. לאורך גבולו האחורי של מגרש הגובל בחורש טבעי תותר הקמת קיר תומך בגובה שלא יעלה על 2 מ'. במידה והטופוגרפיה דורשת הגבהה נוספת יבנה קיר מדורג או מסלעה מדורגת עם מרווחים של 1.5 מ' לפחות בין הקירות או המסלעות המדורגות.</p> <p>גמר הקיר התומך יהיה באבן לקט מקומית ע"פ פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית. במרווח צידי לא יותרו רחבות מרוצפות במרחק של פחות מ-1 מ' מגבול המגרש.</p> <p>5. לא תותר הגבהה מלאכותית של מפלס הפיתוח מעל 1.5 מ' מפני קראקע טבעי במגרשים שהשיפוע בהם נמוך מ-10%.</p>	

<b>6.5 פיקוד העורף</b>	<b>6.5</b>
<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>	

<b>6.6 שרותי כבאות</b>	<b>6.6</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית-5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14