

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0614784

הוספת זכויות בניה בגוש 17837 חלקה 11 בגבעת אלה

צפון

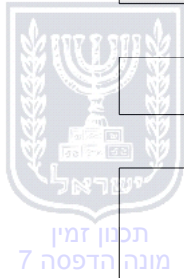
מחוז

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 נועדה להוסיף זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד לבית מגורים קיים בגוש 17837, חלקה 11 בגבעת אלה. הוספת יח"ד שניה במגרש מותרת מתוקף תכנית מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות בניה בגוש 17837 חלקה 11 בגבעת אלה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

254-0614784

מספר התכנית

0.844 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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 5, 62 א (א) סעיף
קטן 9, 62 א (א) (1) (4)

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**

יזרעאליים

קואורדינאטה X

222989

קואורדינאטה Y

736262

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: גבעת אלה

נפה**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת אלה	עין גב	14	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17837	מוסדר	חלק	11	

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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/ 4720	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4720 ממשיכות לחול.	4026	4036	13/07/1992
2 /1288 /2	ללא שינוי		0		02/02/2004



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				יעל סיוון- גייסט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יעל סיוון- גייסט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	12/07/2018	יעל סיוון- גייסט	12: 30 07/11/2018	תכנית בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/07/2018	יעל סיוון- גייסט	16: 50 12/07/2018	תשריט מצב מאושר	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	עמרי בונה			גבעת אלה	(1)	14	04-6781234		OmriB@kkl.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עין גב 14.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמרי בונה			גבעת אלה	(1)	14	04-6781234		OmriB@kkl.org.il

(1) כתובת: עין גב 14.

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)	2	04-6558211		
חוכר		עמרי בונה			גבעת אלה	(2)	14	04-6781234		OmriB@kkl.org.il

(1) כתובת: רח' החרמון 2.

(2) כתובת: עין גב 14.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	יעל סיוון- גייסט		מתווה עירוני	חיפה	יוסף	49	04-6894888	04-6894888	yael@mitve- ir.com
מודד	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	(1)	32	04-8536605		alinor@leven berg.co.il

(1) כתובת: שד' בן גוריון 32.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

הוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בנייה לשטח עיקרי לפי סעיף 62א. (א) (17) לחוק התכנו"ב.

תוספת 27 מ"ר לשטחי שירות לפי סעיף 62א(א) 4(1)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	11

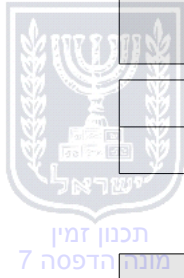
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	843.49	100
סה"כ	843.49	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	843.49	100
סה"כ	843.49	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	אזור זה מיועד למגורי תושבים עם אפשרות תעסוקה בסוגים כדלהלן: אומנות, אמנות, מלאכה זעירה, משרדים ומקצועות חופשיים, כל אלה בתנאי שיעמדו בתנאי התקנון שיקבע ע"י האגודה ובתנאי שיועד האגודה יקבע שאינם מהווים מטרד סביבתי.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה הבקשה להיתר תוגש לוועדה המקומית ע"י בעל הבקשה באישור האגודה, ותדון בוועדה רק באם תישא את חתימת האגודה.



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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
5	5	3.5	3.5		2	8.5 (4)	2 (3)	30				100 (2)	330 (1)	844	11	מגורים א'

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:

ניתן להעביר שטחים ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, באישור הוועדה המקומית ובתנאי שסך השטחים לא יחרוג מהשטח המותר.
מבני העזר לרבות מחסן כלי גינה וחניה מקורה יהיו בגובה של קומה אחת.
מפלסי הבתים ייקבעו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח הבניה המירבי לא יעלה על 330 מ"ר ויכלול את כל השטח המקורה, כולל מרפסות, קומות עמודים מפולשות, קומות מסד ויציעים. לא יכלול בחישוב זה השטח המקורה ע"י כרכובי הגגות הבולטים עד 60 ס"מ..
- (2) מזה עד 40 מ"ר לשימושים מיוחדים בקומה אחת, 8 מ"ר למחסן כלי גינה בקומה אחת, 25 מ"ר לחניה מקורה, 27 מ"ר לשימושי שרות אחרים..
- (3) תותר בניית בית מגורים אחד בחלקה ובו עד שתי יחידות דיור.
- (4) בבתים בעלי גגות משופעים לא יעלה גובה הבית על 8.5 מ' מדוד מקו אנכי רצוף מהרצפה התחתונה ועד קודקוד הגג..

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
א. המבנה יתוכנן ויעוצב באופן אדריכלי פשוט והרמוני בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגש נופי. קביעת הכללים לעיצוב האדריכלי כולל צורת הגגות, חומרי הגמר, עיצוב הפתחים, גוונים וכו'. וכן כל ההוראות וההנחיות המתייחסות לחזות האסטטית של הבניינים ולשמירה על עיצוב אדריכלי, תעשה ע"י האדריכל או האדריכלים שימונו לצורך זה ע"י האגודה. ב. חומרי הבנייה יהיו ברמת טכנווגיה גבוהה כגון אבן וטיח צבעוני קוורצי וכד', באישור מהנדס הוועדה ג. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת ההוראות העיצוב האדריכלי.	
6.2 הוראות בינוי	6.2
א. בנוסף לבית המגורים תותר בכל חלקה הקמת מבנה עזר משלושה סוגים כדלקמן: א 1. מבנה לחניה מקורה עבור רכב פרטי על חשבון שטחי השירות המותרים, ובשטח שלא יעלה על 25 מ"ר לכל מקום חניה. המבנה לחניה יכול שייבנה במקומות הבאים: א 1-1. בחזית המגרש על קו הרחוב. במקרה זה גובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ' א 1-2. בתוך המגרש בתחום קווי הבניין בצמוד לבית המגורים. א 1-3. לצד בית המגורים בתחום המרווח הצדדי. א 2. מחסן כלי גינה בשטח מירבי של עד 8 מ"ר. המחסן יבנה כחלק מחצר המשק הצמודה למבנה, או כחלק ממבנה החניה הצמוד למבנה, ויעוצב באופן אדריכלי נאות כמפורט בסעיף 6.1 א' לעיל. כמו כן תותר בניית מחסן נוסף (על חשבון שטחי השירות המותרים) בחלל שנוצר מתחת רצפת מבנה חניה שבמפלס הדרך הגבוהה ממפלס המגרש. א 3. מבנה עזר לשימושים מיוחדים בשטח מירבי של 40 מ"ר. תכליתו של מבנה זה לשמש צרכים שונים כגון משרד, סטודיו, חדר לתחביבים, קליניקה, בית גידול לצמחי בית וכו', הכל כמפורט בסעיף 4.1 לעיל. גובהו של המבנה לא יעלה על קומה אחת ויכול שיבנה בצמוד לבית או בנפרד ממנו ובלבד שיהיה בתחום קווי הבניין. חומרי הבנייה ועיצובו האדריכלי של מבנה העזר ישתלבו בעיצובו האדריכלי של בית המגורים כמפורט בסעיף 6.1 א' לעיל. ב. חומרי הבניה ועיצובם האדריכלי של מבני העזר הנ"ל ישתלבו בעיצובו האדריכלי של בית המגורים כמפורט בסעיף 6.1 לעיל. ג. במבני עזר הנ"ל שבתחום מרווחים צדדיים עד לקו גבול המגרש, יובטח כי ניקוז הגג וכן פתחי המבנה לא יופנו אל המגרש השכן. ד. מבני חניה שבמרווח קדמי יהיו מבניה קלה ויבוצעו לפי תכנית אחידה שתוכן ע"י האגודה. ה. רצפות שעל הקרקע במבני העזר (חניה ומחסנים) אשר ייבנו בתחום המרווח הצדדי בין אם לצד בית המגורים ובין אם בתחום היטלו של המרווח הצדדי של קו הרחוב, תהיינה מחומרים הניתנים לפירוק פשוט, כגון: אריחי בטון משתלבים, אדמת כורכר מהודקת וכד'. וזאת לצורך טיפול ואחזקת קווי תשתית העוברים בתחום זה שבמרווחים. ו. תנאים לבנייה של מצללות בתחום המגרש לרבות במרווחים, יהיו על פי תקנות התכנון והבניה וההנחיות המרחביות.	



6.3 הוראות פיתוח	6.3
1. בעלי הבתים יחוייבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבה וערמות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח המהוות חלק מהתר הבניה. 2. קירות תמך, מדרגות וכיו"ב הכלולים בפיתוח הגנני של המגרש אינם כפופים לקווי הבניין. 3. בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות, קירות תומכים גבוהים וכיו"ב. כמו כן יש לדאוג לניקוז המים (גזמים או נגר עילי כלשהו) כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים. תותר זרימה לשטחי ציבור כגון כבישים, מדרכות, שטחים פתוחים וכו'. 4. על הקירות התומכים להשתלב בעיצוב הבית ובפיתוח החצר וגומורם יהיה דו-צדדי וברמה נאותה. 5. תותר בניית גדרות בגבולות המגרש לפי תכניות ופרטים סטנדרטיים, שיוכנו ע"י האגודה או הנחיות מרחביות. 6. בכל בית מגורים יותקנו שלטים מוארים במקום בולט ליד הכביש וליד שביל הולכי הרגל. השלטים יצינו את שם הרחוב ומספר הבית ויהיו כפופים לתקן שיוצא ע"י האגודה. 7. האשפה הביתית תרוכז בכ"א מן המגרשים בנפרד בעמדה שתותקן בתחום המגרש לצד קו הרחוב. לחלופין תותר עמדת רכוז משותפת לשני מגרשים סמוכים. אגירת האשפה תהיה במיכלים ביתיים סגורים שישולבו בפיתוח החצר, או במיכלים דו ביתיים שיוצבו בעמדה כנ"ל, הכל בהתאם לשיטת פינוי האשפה שתופעל בשוב.	
6.4 חניה	6.4
א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות משני מקומות חניה במגרש, ובחניות שאינן עוקבות. ב. חניות עוקבות מותרות בתנאי שהן מוקצות לאותה יחיד. ג. כניסות רכב למגרש יותרו רק בתחום בו לא קיימות מערכות מתקנים הנדסיים. עצים בוגרים, או מפרצי חניה ע"פ תכנון הדרך. יש להבטיח זאת באמצעות אבן שפה גבוהה של מדרכה או כל מכשול אחר אשר יאושר ע"י הועדה.	
6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה. ב. מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ג. ניקוז התנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית. ד. ביוב התנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ה. מודגש כאן כי מתקני תשתית הנ"ל עשויים להיות בתחום המגרש. על בעלי המגרש לאפשר גישה נוחה לטיפול ואחזקה ולא להקים על המערכות הנ"ל כל מבנה קבוע שימנע פעולה זו.	
6.6 חשמל	6.6
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חלוקת החשמל 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.	

6.6

חשמל

ב.תחנות השנאה :

1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

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. חל איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל.

לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

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 - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך -0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל.

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

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

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

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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)

6.7

מקלטים

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

6.8

עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח: 1978

6.9	חלוקה לתאי שטח
	לא תותר חלוקה נוספת של המגרש

6.10	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה ופירסומה ברשויות
--	---

