

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0661967

הסדרת מצב קיים ותוספת יחידות דיור בגוש 12676 חלקה 14 - אליקים

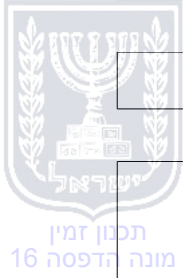
מחוז

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

התכנית מציעה בתא שטח 1 תוספת של 2 יחיד בנוסף ל-2 יחיד התקפות לפי תכנית ג/4957, ותוספת של 98 מ"ר שטח עיקרי והסדרת מצב קיים (קווי בנין, חריגות, בניה).  
יתר תאי השטח (2, 3, 4) ללא שינוי מתכנית ג/4957.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית  
 12676 הסדרת מצב קיים ותוספת יחידות דיור בגוש 12676 חלקה 14 - אליקים

מספר התכנית      254-0661967

1.2 שטח התכנית      5.275 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק      א62 (א), (17) א62 (א), (19) א62 (א), (4) א62 (א), (5) א62 (א), (8)

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

206000 קואורדינאטה X

726000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אליקים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: אליקים

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
12676	מוסדר	חלק	14	

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תכנית תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
18/06/1992	3679	4018	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4957 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 4957
18/08/2003		0	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/682/1 ממשיכות לחול.	החלפה	2 / 682 / 1

**הערה לטבלה:**

הס/4957 - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הס/ 4957 ממשיכות לחול.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ורד מדיוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ורד מדיוני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 54 26/08/2020	ורד מדיוני	20/07/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	22: 31 11/10/2020	ורד מדיוני	30/09/2020		1: 100	רקע	בינוי
לא	התייחסות לתמ"מ 2/9	22: 42 01/10/2020	ורד מדיוני	25/02/2019	1		רקע	בינוי

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	רחל דוד			אליקים	(1)				oren_david_vep@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אליקים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)	2	02-5456136		
חוכר		רחל דוד			אליקים	(2)				oren_david_vep@walla.com

(1) כתובת: חרמון 2.

(2) כתובת: אליקים.

**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	ורד מדיוני	22902		מדרך עז	(1)				mikim10@013.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עבד אללה אלזיר	1082		אום אל- פחם	(2)				

(1) כתובת : הרחבה.

(2) כתובת : אום אל פחם שכונת עין גראר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

הסדרת מצב קיים, תוספת 2 יחידות דיור וזכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יחידות הדיור בתא שטח 1 מ-2 ל-4 יח"ד לפי סעיף 62א(א)8 לחוק התכנון והבניה.

2. שינוי קווי בנין בתא שטח 1 לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה.

3. הגדלת שטח העיקרי המותר לבנייה בתא שטח 1 מ-480 מ"ר ל- 578 מ"ר (סה"כ 7% משטח המגרש) לפי סעיף 62א(א)17.

4. שינוי הוראות בדבר גודל/מספר מבנים במגרש לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.

5. שינוי הוראות בדבר קביעת תכסית בתא שטח 1 לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.

6. קביעת הוראות להריסת מבנים לפי סעיף 62א(א)19.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3 - 1
קרקע חקלאית	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	2,621	49.68
מגורים ב	1,398	26.50
מגורים ב-א	1,257	23.83
סה"כ	5,276	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,655.16	50.33
קרקע חקלאית	2,620.72	49.67
סה"כ	5,275.88	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תא שטח 1:                      א. בניית מבנה מגורים.                      ב. בניית משק לאחסנת כלים וחומרים לגידולים חקלאיים.                      ג. מוסכים למכוניות ורכב חקלאי.                      ד. מבנים לגידול בעלי חיים או גידול בעלי חיים במבנים הקיימים בתנאי שגידול זה שלא יהווה מטרד אקולוגי ותברואתי למבני המגורים הקיימים ו/או הנוספים המבוקשים.</p> <p>תאי שטח 2,3:                      א. בניית מבנה מגורים.                      ב. מבני עזר, כדלקמן: מחסן לציוד ומוסך למכונית פרטית.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>עפ"י הנחיות מרחביות התקפות באותה עת. במרווחי הבניה מותרים: פרגולות מכל חומר, חניות, מדרגות, משטחים, שבילים, גשר לגישה למבנה, גגוני כביסה, ביתני חשמל, אשפה, גדרות וכו'. בתאי שטח 2, ו-3, תותר בניה בתנאי שיסולקו ויהרסו מבני המשק הקודמים.</p>
ב	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>בתא שטח 1 תותר חלוקת משנה לפיצול ל 2 מגרשים ע"י תשריט חלוקה באישור ועדה מקומית. כל זאת בתנאי שסה"כ יח"ד שיווצרו בתא שטח מס' 1 לא יעלו על 4.</p>
4.2	<b>קרקע חקלאית</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. גידולים חקלאיים.                      ב. מבנים לאחסנת כלים וחומרים לצורך עיבוד חקלאי.                      ג. עפ"י תכנית ג/21904 "תכנית למבנים חקלאיים במחוז צפון".</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>עפ"י תכנית ג/21904 "תכנית למבנים חקלאיים במחוז צפון".</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
4	(3)	(3)	(3)	(3)	2 (2)	4	50	160 (1)	578	1397	1	מגורים א'
1	(3)	(3)	(3)	(3)	2	1	25	25 (5)	50 (4)	581	2	מגורים א'
1	(3)	(3)	(3)	(3)	2	1	25	25 (5)	50 (4)	676	3	מגורים א'
(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(6)		(7)	(6)	(6)	2620	4	קרקע חקלאית

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לטובת: ממ"ד, מחסנים, גשר מקורה, קומת עמודים מפולשת, מוסך, מבנה משק, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, כפי שנקבע בתוכנית ג/4957..
- (2) בנוסף, תותר עליית גג.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטח מירבי בקומה - 25%.
- (5) לטובת מבני עזר.
- (6) עפ"י תכנית ג/21904 "תכנית למבנים חקלאיים במחוז צפון".
- (7) עפ"י תכנית ג/21904 "תכנית למבנים חקלאיים במחוז צפון".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

6.1

### ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב באישור המועצה האזורית.  
מים: אספקת מים תתואם עם הרשות המקומית.  
אשפה: המיקום והסוג של מתקן האשפה ייקבע בהתאם לרשות המקומית.  
ניקוז: ניקוז השטח בתחום התכנית יתואם עם הרשות המקומית.

6.2

### חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

6.3

### תשתיות

א. עד למועד שבו יהרוס ויפנה יזם התוכנית את הקיים בחלקה 58 (חלקת דרך עם תשתית קיימת לביוב ציבורי), התשתיות הקיימות אשר כולאות בנחלות ובמבנים קיימים מסביב, יופעלו ויטופלו ע"י בעלי הנחלה.  
ב. למגרש קיים ופעיל חיבור ביוב אחד כנדרש. במידה והיזם ידרוש לשנות את מיקום החיבור הראשי (לצורך חיבור מבנים נוספים בחלקה) יידרש היזם לשלם עבור עבודה נוספת אשר תוגדר בתוכנית שתאושר, בנוסף לכל היטלודמי הקמה לביוב, אשר קבועים בחוק לנושאי הביוב להקמת מבנים במגרש.  
ג. היזם נדרש לאשר למושב לבצע את התשתיות לאחר ובמקביל לאישור תכנית זו.  
ד. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, כולל תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.

6.4

### חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:  
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יימתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:  
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים  
3.0 מ'  
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים  
2.0 מ'  
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו  
5.0 מ'  
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)  
20.0 מטר מציר הקו.  
בקו מתח מעל 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)  
35.0 מטר מציר הקו.  
מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת  
1.0 מטר.  
מנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד



<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<p>3.0 מטר.                  אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו - 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.                  אין לחפור מעל קרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.                  המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	

<b>6.5</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
<p>א. תנאי להיתר בניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס המועצה/הוועדה המקומית.                  ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה חומרי בניה וכד', הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.                  ג. נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של 20% כדי לאפשרהחדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p>	

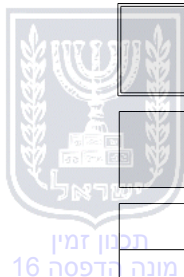
<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	



<b>6.7</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
<p>כל תוספת יחידות דיור בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p>	

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.                  א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                  ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

<b>6.9</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	לא רלוונטי

## 7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה.