

הוראות התכנית

תכנית מס' 1057165-254

תוספת זכויות בניה בגוש 17487 חלקה 59

צפון

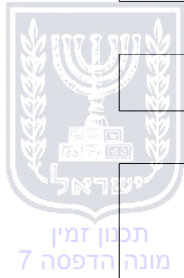
מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

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 מבקשת תוספת 50 מ"ר לשטח עיקרי המותר לבניה למגורים, במגרש מס' 80, גבעת אלה שינוי קווי בניין צידיים לפרגולות קיימות ושינוי קוי בניין צידיים תת קרקעיים ל-0 הכל בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) 4, 17.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

תוספת זכויות בניה בגוש 17487 חלקה 59

254-1057165

מספר התכנית

0.523 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (17), 62 א (א) (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**

יזרעאלים

קואורדינאטה X

223667

קואורדינאטה Y

735869

1.5.2 תיאור מקום

הרחבה דרומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: גבעת אלה

נפה

יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת אלה	נווה איתן	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17487	מוסדר	חלק	59	

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



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/ 13320	שינוי	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13320 ממשיכות לחול, התכנית כפופה לנספחי תכנית ג/ 13320 מלבד השינויים המוצעים בה.	5550	4123	09/07/2006
יז/ מק/ 13320 / 03	שינוי	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 13320 / 03 ממשיכות לחול. התכנית כפופה לנספחי תכנית יז/ מק/ 13320 / 03 מלבד השינויים המוצעים בה.	6238	4269	19/05/2011



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				איריס מרקין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איריס מרקין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	31/07/2022	איריס מרקין	22: 53 31/07/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/01/2022	איריס מרקין	22: 03 08/01/2022		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	דני מגל			גבעת אלה	נווה איתן	8	077-7004413		danny.magal@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איריס מרקין			חנתון	(1)		054-4911252		iris.markin@gmail.com
מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך	מודד	כמאל זועבי	879		נוף הגליל	גלבוע	14	052-2840602		k0522840602@gmail.com

(1) כתובת: ..

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

הגדלת שטח המגורים בחלקה 59, גוש 17487

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים ב 50 מ"ר - לפי סעיף 62א(א)17

שינוי קוי בניין צידיים לפרגולות קיימות - לפי סעיף 62א(א)4

שינוי קוי בניין צידיים תת קרקעיים ל 0 - לפי סעיף 62א(א)4



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	80

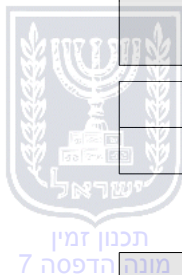
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	523	100
סה"כ	523	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	523.45	100
סה"כ	523.45	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים בשטח זה שימוש הקרקע הוא למגורים לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים. ובלבד ששטח הפעילות העסקית לא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד, שהיקף הפעילות המקצועית ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום ולא יצרו הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית וכן לא יגרום עומס חניה וכן שהפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד. בשום מקרה לא תותר הקמת שילוט מסחרי או למטרות פרסום זולת שלט אחד ליח"ד בגודל שלא יעלה על 30*50 ס"מ. כל שימוש זולת מגורים יחייב הוספת מקום חניה ויותר, אך ורק בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. השימושים הנ"ל יהיו כפופים לאישור משרד להג"ס ומותנים בפתרון מקום חניה במגרש.
4.1.2	הוראות אדריכלות א. עיצוב אדריכלי של הבתים: - הבתים בגבעת אלה יתוכנו ויעוצבו באופן אדריכלי פשוט והרמוני. - בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי. ינתנו כללים לעיצוב האדריכלי, כולל צורת הגג, חומר הגמר, עיצוב הפתחים, גוונים, וכן ינתנו ההוראות וההנחיות המתייחסות לחזות האסתטית של הבניינים ושמירה על עיצובם האדריכלי. - במקרה שגגות בתי המגורים יהיו משופעים, יהיה חיפויים אך ורק ברעפי חרס מדגם מרסיי. - יש לתכנן מערך הפנים של יח"ד כך שיחידות שרותים, קירות אטומים ללא פתחים, חלונות הדף לממ"ד, מחסנים כחלק מהבנין וכד' לא יפנו לחזית הכביש בין אם הכניסה הראשית לבנין היא מחזית הכביש או מחזית צדדית. - אל חזית הכביש יפנו פונקציות מגורים בלבד: חדרי שינה, חדרי מגורים, חדרי משפחה, מבואות, מטבחים וחדרי אוכל. - חצר משק/ שרות תוסתר ע"י קיר אטום או פתוח כפטיט בגמר קירות הבית ואשר ישתלב במערך העיצובי הכולל של הבנין. - יש לשאוף לכך שחדרי השרותים, חדרי המזווה, מחסנים כחלק מהמבנה, חדרי ממ"ד וכד' יופנו לכוון חצר המשק ויאזוררו דרכה. ב. מבני עזר: בנוסף לבית מגורים, תותר בכל חלקה הקמת מבני עזר משני סוגים: - מחסן כלי גינה- בשטח מירבי של 7 מ"ר. המחסן יבנה כחלק מהחצר הצמודה למבנה, ויעוצב באופן אדריכלי נאות כמפורט בפרק זה. מחסן זה אפשר יהיה לבנות גם בתחום המרווח הצדדי ו/או האחורי עד לקו גבול המגרש, בהסכמת השכן הגובל בצד הנוגע לענין. במקרה זה יובטח כי ניקוז הגג וכן פתחיו של המחסן לא יפנו למגרש השכן. - רצפת המחסן תהיה מחומרים הניתנים לפירוק פשוט כגון: רצפת בטון, אריחים משתלבים, מצעים מהודקים וכד' וזאת לצורך טיפול ואחזקת מערכות וקווי תשתית העוברים בתחום המבנה. גגו של מבנה זה יהיה שטוח. - מבנה עזר לשימושים מיוחדים- בשטח מירבי של 18 מ"ר. תכליתו של מבנה זה לשמש לצרכים שונים כגון משרד, סטודיו, חדר לתחביבים, קליניקה, בית גידול לצמחי בית וכו', הכל כמפורט בפרק זה. גובהו של מבנה זה לא יעלה על קומה אחת ויכול שיבנה בצמוד לבית או בנפרד ממנו, ובלבד שיהיה בתחום קוי בנין. חומרי הבניה ועיצובו האדריכלי של מבנה העזר ישתלבו בעיצובו

4.1

מגורים א'

- האדריכלי של בית המגורים כמפורט בפרק זה. גגו של מבנה זה יהיה שטוח.
3. על הקירות התומכים להשתלב בעיצוב בית ופיתוח החצר וגימורם יהיה ברמה נאותה ודו צדדי.
4. תותר בנית גדרות בגבולות המגרש לפי תכניות ופרטים סטנדרטים שיוכנו ע"י האגודה.
5. בכל בית מגורים יותקנו שלטים מוארים במקום בולט ליד הכביש וליד שביל הולכי רגל.
- השלטים יציינו את שם הרחוב ומספר הבית.
6. האשפה הביתית תרוכז במיכלים ביתיים סגורים, שישולבו בפיתוח החצר.

ב

גגות

- א. גגות בתי המגורים יהיו בחלופות הבאות:
1. גגות משופעים ומחופים ברעפי חרס.
 2. גגות שטוחים.
 3. שילוב של גגות משופעים ומחופים ברעפי חרס, עם גגות שטוחים, ובתנאי ששטח היטל גג הרעפים יהיה לפחות 70% משטח היטל הגגות.
- בגגות שטוחים, תהיה חלוקה לגושים, כאשר שטח גג שיהיה במפלס אחד ורציף לא יעלה על 35% משטח היטל הגגות.
- הפרש גבהים מיני' בין מפלסי הגגות יהיה 100 ס"מ. הפרשי הגבהים יכולים להווצר גם ע"י מעקות אטומים בנויים ו/או יצוקים.
- שיפועי גגות משופעים יהיו ניצבים לרחובות ומקבילים לטופוגרפיה הטבעית, הן בגגות שכולן גגות משופעים לפי סעיף 1 דלעיל והן בגגות משופעים משולבים בגגות שטוחים לפי סעיף 3 דלעיל.
- בחזית הפונה לרחוב גובה ארגז הרוח לא יעלה על 3 מ' מעל מפלס הכניסה לבית.
- רעפי החרס יהיו בגוון טרה קוטה.
- יותר שימוש ברעפי זכוכית בשטחים מוגבלים כפתרון מקומי להחדרת תאורה. תותר התקנת חלונות המשולבים במישור הגג (SKY LIGHT).
- ב. בגמלוני, הרעפים יהיו בין קירות החוף ולא תהיה כל בליטה של הרעפים מעבר לקירות חוף.
- ג. צינורות מי גשם יהיו מ P.V.C, סמויים בקירות ועמודי המבנה או גלויים, צמודים לפינות מבנה עשויים פח פלדה מגולוון ומשתלבים במערך הכללי של תעלות ניקוז הגג.
- ד. כוון השפועים, מיקום צינורות מי הגשם ותעלות הניקוז וצורת ניקוז הגג יהיו חלק מתכנית היתר הבניה.
- ה. לא יונחו על הגגות דודי שמש ו/או דודי חשמל ו/או כל מתקן אחר. קולטים של דודי שמש יונחו ע"ג הרעפים לפי שיפוע הגג. במקרה ותכנון הבית אינו מאפשר הכנסת הדוד לתוך חלל הגג, יבוצע מסתור לדוד ולקולטים.
- בגגות שטוחים, יבוצע מסתור לדוד ולקולטים.
- חומרי הגמר של המסתורים יהיו כמו חומרי הגמר של חזיתות הבית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בניה (מטר)			
		עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	490	224	66 (1)	(2)	150 (3)	1	8.5 (4)	2 (5)	1	3 (6)	3 (6)	5	5

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

הוראות טבלה 5:

- קוי בניין צידיים תת קרקעיים 0 - עבור חדרי כביסה.
- קו בניין לפרגולות - לפי תשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטחי שירות: ממ"ד 13 מ"ר, מערכות טכניות ומתקני שירות ו/או מחסן 7 מ"ר, מבנה עזר 18 מ"ר, חניה מקורה 28 מ"ר.
- הועדה המקומית רשאת עפ"י צורך תכנוני שנובע ממצבו הטופוגרפי של המגרש ביחס למפלס הרחוב שעימו הוא גובל, להתיר בנית חלק מהמבנה במפלס שמתחת למפלס הכניסה כל עוד אינו חורג מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- מ"ר.
- בבתים בעלי גגות משופעים לא יעלה גובה הבית על 8.5 מ' מדוד מקו אנכי רצוף מפני הרצפה התחתונה של שטח המשמש לשימוש עיקרי ועד קודקוד הגג. בבתים בעלי גגות שטוחים יהיה הגובה המותר 7.5 מ' מדוד באותו האופן.
- מבנה עזר 1.
- או 0 בצד אחד עבור חניית רכב ועבור מחסן כלי גינה.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר.

6.2**חשמל**

- א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת, בהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל.
- ב. תחנות השנאה יוקמו במבנה בלבד בתחום שטח ציבורי פתוח.
- ג. לא תותרנה תחנות השנאה על עמודים בתחום התכנית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.
- תשתיות חשמל יוכנו לפי דרישות חברת החשמל.
- כל קווי החשמל הציבוריים החדשים ו/או המיוחדים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי חשמל וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה.
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
- מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
- לא יינתן היתר בניה למעט סלילת דרכים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
- ג. 1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן:
- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'
- ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'
- ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ'
- ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל
- ח. ארון רשת ----- 1 מ'
- ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ'
- ג. 2. מרחקי בניה מציר קו החשמל:
- י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ'
- יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 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.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר

6.2

חשמל

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).

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה 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 התכנית, 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. ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תנאי למתן היתר בניה תחילת ביצוע עבודות אזוריות לבניית מודול אינטנסיבי ראשון במט"ש אתר הסוללים (מט"ש רנ"י) בכפוף לאישור משרד הבריאות.

תנאי למתן אישור איכלוס, השלמת ביצוע המודול האינטנסיבי הראשון במט"ש רנ"י.

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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.4

פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מייד עם אישורה