

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-1052323

תוספת יח"ד, אחוזת ברק



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

02/01/2024

לאשר את התוכנית

05/02/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005202706/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נועדה להוסיף 12 יח"ד בחלק הדרומי של אחוזת ברק בהמשך לשכונה קיימת



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תוספת יח"ד, אחוזת ברק

254-1052323

מספר התכנית

459.893 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

יזרעאליים	מרחב תכנון מקומי
231777	קואורדינאטה X
727274	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

דרום אחוזת ברק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: אחוזת ברק

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17021	מוסדר	חלק		25
17022	מוסדר	חלק		21
17784	מוסדר	חלק	5-145	
17785	מוסדר	חלק	2-131	132
17783	מוסדר	כל הגוש	2-92, 98-170, 173-179	

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 25



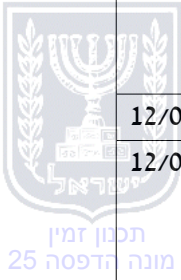
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/1	כפיפות		8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/37/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/ג. הוראות תכנית תמא/37/ג תחולנה על תכנית זו.	9532	4849		12/04/2021
254-0292417	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-0292417. הוראות תכנית 254-0292417 תחולנה על תכנית זו.	10517	8271		12/05/2022
254-0660035	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-0660035. הוראות תכנית 254-0660035 תחולנה על תכנית זו.	8374	13522		05/08/2019
יז/מק/06/287	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/מק/06/287. הוראות תכנית יז/מק/06/287 תחולנה על תכנית זו.	5649	2282		15/04/2007
יז/מק/287/02	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/מק/287/02. הוראות תכנית יז/מק/287/02 תחולנה על תכנית זו.	0			
יז/מק/287/03	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/מק/287/03. הוראות תכנית יז/מק/287/03 תחולנה על תכנית זו.	5481			17/01/2006
יז/מק/287/04	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/מק/287/04. הוראות תכנית יז/מק/287/04 תחולנה על תכנית זו.	5537	3534		07/06/2006
יז/מק/287/05	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/מק/287/05. הוראות תכנית יז/מק/287/05 תחולנה על תכנית זו.	5592			30/10/2006



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		מק/ 287 / 05 תחולנה על תכנית זו.				
<u>יז/ מק/ 287 / 08</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 287 / 08. הוראות תכנית יז/ מק/ 287 / 08 תחולנה על תכנית זו.	5943			23/04/2009
<u>יז/ מק/ 287 / 11</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 287 / 11. הוראות תכנית יז/ מק/ 287 / 11 תחולנה על תכנית זו.	83329	12787		14/07/2019
<u>יז/ מק/ 287 / 15</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 287 / 15. הוראות תכנית יז/ מק/ 287 / 15 תחולנה על תכנית זו.	6322	766		17/11/2011
<u>יז/ מק/ 287 / 16</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 287 / 16. הוראות תכנית יז/ מק/ 287 / 16 תחולנה על תכנית זו.	6370	2374		02/02/2012
<u>יז/ מק/ 287 / 17</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 287 / 17. הוראות תכנית יז/ מק/ 287 / 17 תחולנה על תכנית זו.	6543	2645		05/02/2013
<u>254-0583120</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-254-0583120. הוראות תכנית 254-0583120 תחולנה על תכנית זו.	8083	6422		17/01/2019
<u>254-0609032</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-254-0609032. הוראות תכנית 254-0609032 תחולנה על תכנית זו.	8125	8059		26/02/2019
<u>ג/ במ/ 287</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 287 ממשיכות לחול.	4312	3679		11/06/1995





תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 - הגדלה 1		יעל קוזוקרו-מלאכי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		יעל קוזוקרו-מלאכי		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	מסמך נדרש ע"פ הוראות תמ"א 35 שינוי 1 - סעיף 8.1	10: 21 01/02/2022	יעל קוזוקרו-מלאכי	01/02/2022	1		רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא		10: 19 29/10/2022	אוהד פלש	03/10/2022	5		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סיווג עצים בוגרים על רקע בינוי	10: 16 29/10/2022	אוהד פלש	03/10/2022	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 15 29/10/2022	אוהד פלש	03/10/2022	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		08: 14 20/07/2022	עמירם כהנר	18/07/2022	1	1: 500	רקע	תנועה
לא		13: 56 12/10/2022	יעל קוזוקרו-מלאכי	23/12/2021		1: 1000	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עמק יזרעאל	.			04-6520045		AfikV@em ekyizrael.or g.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מוא"ז עמק יזרעאל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פרידמן חכשורי בע"מ	חולון	הרוקמים	26	03-5564570	03-5509328	yariv_hak@walla.co .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		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokar o@gmail.co m
	מודד	נסים חבשי	1034		אכסאל	(1)				mrdn_eng@n etvision.net.il
	אדריכל	שגיא חיים	101580		יגור	(2)		04-8112117	04-8110117	ophir- haim@bezeqi nt.net
	יועץ תחבורה	עמירם כהנר	10733		נשר	התעשייה	9	04-8210408		kahaner@zah av.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סוקר עצים	אוהד פלש			יפתח	(3)				ohadfleshla@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 1507.

(2) כתובת: קיבוץ יגור, שביל 2 בניין 1.

(3) כתובת: ד.ג. מרום הגליל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 12 יח"ד באחוזת ברק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 12 יח"ד

הסדרת מערכת דרכים

הגדרת שצ"פ

הגדרת זכויות והוראות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	6 - 1
שטח ציבורי פתוח	302 - 300
דרך מוצעת	500
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	46

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	500
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	46
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	6 - 1
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	302 - 300
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	46
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	46
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	302

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

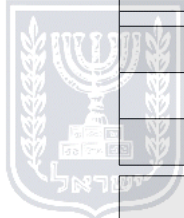
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	89,170	19.39
מבנים ומוסדות ציבור	43,970	9.56
מגורים	93,020	20.23
מגורים ב	186,540	40.56
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	15,060	3.28
שביל הולכי רגל	5,010	1.09
שטח לתכנון בעתיד	4,710	1.02
שצ"פ	22,400	4.87
סה"כ	459,880	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,532.31	0.33
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	453,324.51	98.57
מגורים א'	3,745.73	0.81
שטח ציבורי פתוח	1,290.6	0.28
סה"כ	459,893.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	שטח המיועד לבניית בתי מגורים (בקיר משותף בין 2 יח"ד), חניה, מחסן, מרחב מוגן
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לגינון וטיפול נופי, העברת תשתיות, ריהוט רחוב, תאורה, ניקוז, מתקני משחק, חדר טרפו. יותרו חניות לטובת חניית אורחים נוספת בהשקה של הדרך והשצ"פ באופן שלא יפגע בתפקוד השצ"פ. תא שטח 302-מעבר תשתיות קווי מים, לרבות עבודות תחזוקה ופיתוח כולל דרכי גישה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח המיועד למעבר כלי רכב, מדרכות, חניה, גינון, מעבר תשתיות, תאורה, ריהוט רחוב, ניקוז
4.3.2	הוראות
4.4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.4.1	שימושים
	יעודי קרקע ע"פ תוכניות מאושרות אחרות
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי		
5	4	3	3	2	8.5	2 (1)	50	70	10	60	620	6 - 1	מגורים אי' שטח ציבורי פתוח
										15 (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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למגרש. סה"כ בתוכנית - 12 יח"ד.

(2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: לטובת חדר טרפו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1	תשתיות
	<p>1. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 3/37 ג/ ונגזרותיהן.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה או ביצוע כל פעולה פטורה מהיתר, בעקבות תכנית זו, בתחום תוואי מערכת הולכת הגז הטבעי עפ"י תמ"א 3/37 ג/ ותכנית מס' 0291492 254, יהיה תיאום עם בעל רישיון ההולכה וחלוקה לגז טבעי, עמידה בדרישות צו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>3. בתחום רצועת הצינור/מסדרון תשתיות ת"ק לפי תכנון ת הגז הטבעי חל איסור נטיעת עצים.</p> <p>4. שמירת תשתיות קווי מים - אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה ו/או מילוי ו/או עירום עפר, במרחק של 3 מ' לפחות מדופן קו המים. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p>
6.2	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בתחום תוספת יח"ד המוצעת קיים שצ"פ בהיקף של כ-20% לטובת שטחים חדירים למים ככל שידרש, יותקנו אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע בתחום השצ"פ</p>
6.3	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים</p> <p>תנאי בהליך הרישוי - אישור אגף המים במוא"ז בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז</p> <p>תנאי בהליך הרישוי, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב</p> <p>תנאי בהליך הרישוי, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה</p> <p>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.</p>
6.4	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תאום בשלב היתר הבניה/ כניסה לשטח לביצוע עבודות עם חברת נתג"ז</p> <p>2. אישור מהנדס המוא"ז על החלפת קו המים הישן בישוב המחבר את השכונה החדשה.</p> <p>3. הגשת תוכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. הוראות עיצוביות יהיו בהתאם להנחיות המרחביות באישור הועדה המקומית.</p>

תנאים בהליך הרישוי	6.4
4. אישור חברת מקורות.	



תכנין זמין
מונה הדפסה 25

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע בשלב אחד	

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

זמן משוער למימוש התוכנית - 5 שנים מיום אישורה



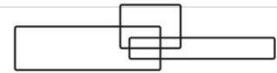
תכנין זמין
מונה הדפסה 25



תכנין זמין
מונה הדפסה 25



תאריך: 1.2.22



יעל קוז'וקרו מלאכי

משרד מומחה לתוכניות בנין-עיר

אל: לשכת תכנון מחוזית צפון

שלום רב,

הנדון: תכנית: 254-1052323 - תוספת יח"ד, אחוזת ברק

בהתאם לסעיף 8.1.1 בתמ"א 35 להלן פירוט היקף יח"ד בישוב ובתוכנית שבנדון:

1. היקף יח"ד מאושרות בכל תחום הישוב – 742 יח"ד (ע"פ תוכניות ג/במ/56, ג/במ/287, יז/מק/02/287, 254-0609032).
2. היקף יח"ד מוצעות בתוכנית – 12 יח"ד.
3. התוספת איננה משמעותית, ולכן לא צפויה השפעה על מערכת התשתיות ושטחי הציבור (מאושרים כ-58 ד' למבני ציבור).
4. תוספת יח"ד תואמת הוראות סעי' 8.1 בתמ"א 35/1 - כלולה בתחום שטח מיועד לבינוי (שצ"פ מאושר בתוכנית ג/במ/287).
5. תוספת יח"ד תואמת להוראות סעיף 8.1.4 בתמ"א 35/1.
6. תוספת יח"ד כלולה בתחום כתם הפיתוח של הישוב כפי שהוגדר בתמ"מ 2/9, בצמידות לשכונה קיימת.

בברכה,

יעל קוז'וקרו



ת.ד. 1 אלון הגליל 17920 /
נייד: 050.771.3725
טלפקס: 04.993.5299
yael@trplan.co.il
www.trplan.co.il