

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-1154046

תוספת זכויות ושינוי קווי בניין בחלקה 19 גוש 17838 - בישוב גבעת אלה

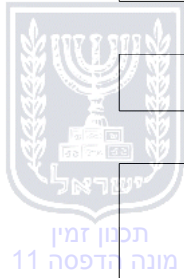
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005265068/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה להוסיף זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד לבית מגורים קיים בגוש 17838, חלקה 19 בגבעת אלה. הוספת עוד יח"ד למגרש. הוספת 7%, שטח עיקרי. שינוי קווי בניין, 4 אחורי ו צדדי כמסומן בתשריט .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תוספת זכויות ושינוי קווי בניין בחלקה 19 גוש 17838 - בישוב גבעת אלה

מספר התכנית 254-1154046

1.2 שטח התכנית 0.889 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 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (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	יזרעאליים
קואורדינאטה X	223096
קואורדינאטה Y	736649

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17838	מוסדר	חלק	19	

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	פרק	תאריך
ג/ 14718	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14718 ממשיכות לחול.	5676	3032		10/06/2007



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				תאמר זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		תאמר זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		1	26/11/2023	תאמר זועבי	21: 28 04/02/2024	מסמך מכסת יח"ד	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	10/09/2023	תאמר זועבי	14: 42 10/09/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/10/2022	תאמר זועבי	21: 59 30/10/2022	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	עדי סלע			גבעת אלה	גבעת אלה		00-0000000		
	פרטי	ראובן סלע			גבעת אלה	גבעת אלה		00-0000000		



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	תאמר זועבי		תאמר זועבי אדריכלות	כפר מצר	כפר מצר	71	052-4232729		tamer.zuabi@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

תוספת זכויות ושינוי קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה, 7% . עפ"י סעי' 62א (א) (17).
2. שינוי קווי בניין, כמסומן בתשריט, עפ"י סעי' 62א (א) (4).
3. הגדלת תכסית, ל 45% . עפ"י סעי' 62א (א) (9).
4. הגדלת מס' יח"ד, ל 2 יח"ד. עפ"י סעי' 62א (א) (8).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

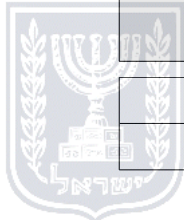
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	889	100
סה"כ	889	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	888.92	100
סה"כ	888.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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. היקף 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 כל שימוש זולת מגורים יחייב הוספת מקום חניה ויותר אך ורק בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. השימושים הנ"ל יהיו כפופים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומותנים בפתרון מקום חניה במגרש.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. עיצוב אדריכלי של הבתים: הבתים בגבעת אלה יתוכנו ויעוצבו באופן אדריכלי פשוט והרמוני. בכל מקרה לא יהוו 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. ב. מבני עזר: בנוסף לבית מגורים, תותר בכל חלקה הקמת מבני עזר משני סוגים: להלן הפירוט: 1. מחסן כלי גינה- בשטח מירבי של 7 מ"ר. המחסן יבנה כחלק מחצר המשק הצמודה למבנה, ויעוצב באופן אדריכלי נאות כמפורט בפרק זה. מחסן זה אפשר יהיה לבנות גם בתחום המרווח הצדדי עד לקו גבול המגרש (קו בנין 0), הכל בהתאם לעיצובו האדריכלי של המבנה. במקרה זה תידרש הסכמת השכן הגובל וכן יש לדאוג כי ניקוז גג המחסן וכן פתחיו לא יופנו למגרש השכן. רצפת המחסן תהיה מחומרים הניתנים לפירוק, פשוט כגון: מרצפות בטון אריחים משתלבים, אדמת כורכר מהודקת וכד' וזאת לצורך טיפול ואחזקת מערכות וקווי תשתית העוברים בתחום המבנה. 2. 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 האדריכלי של בית המגורים כמפורט בפרק זה. גגו של מבנה זה יהיה שטוח.

4.1

מגורים א'

ג.חניות מקורות:

חניה מקורה תותר באחת הדרכים הבאות-

1. מבנה חניה נפרד- תותר הקמת מבנה אחד לחניה מקורה בתחום המגרש, בשטח מירבי של 28 מ"ר המיועד לחניה לרכב פרטי. כניסת רכב למגרש תותר רק במקום בו לא קיימות מערכות ומתקנים הנדסיים. יש להבטיח זאת באמצעות מכשול פיזי כגון מדרכה מוגבהת או כל מכשול אחד אשר יאושר ע"י הועדה. המבנה לחניה יכול שיבנה באחת המקומות הבאים:

A -בתחום המגרש ובתחום מרווחי הבניה הקדמי ו/או צדדי המבנה נפרד ממבנה המגורים. במקרה זה, גובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ', גגו של מבנה זה יהיה שטוח- ראה תרשים.

B -בתחום המגרש ובתחום קוי הבנין באופן שתכנונו אינטגרלי עם בית המגורים- ראה תרשים. עיצובו האדריכלי של מבנה החניה יהיה כדלקמן-

על מבנה החניה שיבנה בהתאם לס.ק. A ו-B לעיל, יחולו כללי העיצוב המתייחסים למבני העזר המפורטים בפרק זה, סעיף ג'.

מבנה החניה שיבנה בהתאם לס.ק. A ו-B לעיל, יבוצעו לפי תכנית אחידה שתוכן ע"י האגודה. רצפתו של מבנה החניה אשר יבנה בתחום המרווח הצדדי, בין אם לצד בית המגורים או או בחזית המבנה על קו הרחוב, תהיה בחומרים הניתנים לפירוק פשוט כגון:

רצפת בטון, אריחים משתלבים, אדמת כורכר מהודקת וכד' וזאת לצורך טיפול והחזקת מערכות וקווי תשתית העוברים בתחום המבנה. גגו של מבנה זה יהיה שטוח.

3. חניה בתחום היטל המבנה העיקרי-

במגרשים בהם תנאי השטח ומגבלות הבניה מאפשרים יצירת מוסך לחניה מתחת למבנה העיקרי, ניתן יהיה לתכנן מוסך כנ"ל ובלבד שיהיה מצויד בשער חזיתי אטום. לא תותר הקמת מבנה לחניה בקומת עמודים פתוחה או כמוסך פתוח.

ד. השטחים הפנויים מסביב לבית:

1 בעלי הבתים יחויבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבה וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח המהוות חלק מהיתר הבניה.

2. קירות תמך, מדרגות, מסלעות, וכיו"ב הכלולים בפיתוח הגנני של המגרש, אינם כפופים לקוי בנין.

4. בכל בית מגורים יותקנו שלטים מוארים במקום בולט ליד הכביש וליד שביל הולכי רגל השלטים יציינו את שם הרחוב ומספר הבית ויהיו כפופים לתקן שיוצא ע"י האגודה.

ב

בינוי ו/או פיתוח

1. בעלי הבתים יחויבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבה וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח המהוות חלק מהיתר הבניה.

2. קירות תמך, מדרגות וכיו"ב הכלולים בפיתוח הגנני של המגרש אינם כפופים לקווי הבניין.

3. בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. הסדרת מפלסי הקרקע תבוצע ככל האפשר באמצעות מסלעות, מגוננות. במקומות בהם נדרש הסדרת פני הקרקע באמצעות קירות תומכים, יוגבל גובה הקירות ל- 180 ס"מ, כמו כן יש לדאוג לניקוז המים (גשמים או גר עילי כלשהו) כך שלא תהיה זרימה למגרשים השכנים. תותר זרימה לשטחי ציבור כגון כבישים, מדרכות, שטחים פתוחים וכו'. אם יש להתגבר על הבדל טופוגרפי הגבוה מהנ"ל, יתוכננו מספר קירות תומכים עם דירוג מגוון ביניהם, כך שגובהו המירבי של כ"א מהקירות האלו לא יעלה על

מגורים א'	4.1
150 ס"מ . 4. על הקירות התומכים להשתלב בעיצוב הבית ובפיתוח החצר וגימורם יהיה ברמה נאותה ודו-צדדי. 5. תותר בניית גדרות בגבולות המגרש לפי תכניות ופרטים סטנדרטים שיוכנו ע"י האגודה. 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 בכל אחד מהמגרשים בנפרד בעמדה שתותקן בתחום המגרש לצד קו הרחוב. לחילופין תותר עמדת ריכוז משותפת לשני מגרשים סמוכים. אגירת האשפה תהיה במיכלים ביתיים סגורים, שישולבו בפיתוח החצר, או במכלים דו-ביתיים שיצבו בעמדה כני"ל, או במיכלים גדולים לקבוצת בתים, הכל בהתאם לשיטת פינוי האשפה שתפעל בישוב.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות
		עיקרי	שרות										
מגורים א'	מגורים	770	332	76 (1)	(2)	408	2	9.5 (3)		2 (4)	3	5 (5)	4 (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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- * בבתים בעלי גגות משופעים לא יעלה גובה הבית על 9.5 מ' מדוד בקו אנכי רצוף מפני הרצפה התחתונה של שטח המשמש לשמוש עיקרי ועד קדקוד הגג .
בבתים בעלי גגות שטוחים יהיו הגבהים המותרים 6.5מ' ו 7.5מ' בהתאמה מדודה באותו אופן.
* גובה הבניה מתייחס למפלס קרקע טבעית וחפורה.
* ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לשטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מרחב מוגן דירתי - 2*13=26 מ"ר , מחסן 14 מ"ר, מבנה עזר 36מ"ר ..
(2) תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית..
(3) בגג משופע , 6.5מ' או 7.5 מ' בגג שטוח.
(4) + מרתף , מבנה עזר " קומה אחת.
(5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א.מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה האיזורית .

ב.ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש, באישור מהנדס המועצה האיזורית.

ג.ביוב התנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה האיזורית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2 פסולת בניין

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישור התכנית