

הוראות התכנית

תכנית מס' 1226141-254

שינוי בהוראות וזכויות בניה - 17488/189 - גבעת אלה

מחוז

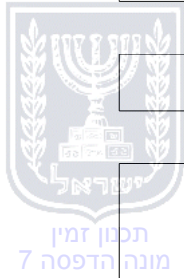
צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005311270/310>

דברי הסבר לתכנית

שינוי הוראות וזכויות בניה בגוש 17488 חלקה 189 בגבעת אלה.
מוצע בתכנית :
1. תוספת 7% לשטח עיקרי
2. שינוי קווי בניין
3. שינוי הוראות בינוי בעניין מפלס קומת קרקע ומפלסי גגות



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה - 17488/189 - גבעת אלה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 254-1226141

1.2 שטח התכנית 0.501 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) (6), 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 223727
קואורדינאטה Y 735965

1.5.2 תיאור מקום

גבעת אלה - 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	הירדן	7	

שכונה גבעת אלה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17488	מוסדר	חלק	189	

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
<u>ג/ 13320</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/13320 ממשיכות לחול. התכניות כפופה לנספחי תוכנית ג/13320 מלבד בשינויים המוצעים בה	5550	4123		09/07/2006
<u>יז/ מק/ 13320/ 03</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית יז/מק/03/13320 ממשיכות לחול	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				נביל מזאריב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נביל מזאריב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	03/06/2023	נביל מזאריב	11: 43 03/06/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/06/2023	נביל מזאריב	11: 42 03/06/2023	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	גיל מילר			גבעת אלה	הירדן	7			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיל מילר			גבעת אלה	הירדן	7			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נביל מזאריב	37371	מזאריב נביל	זרזיר	זרזיר	1	04-6514205		m_nabil_nr@hotmail.com
	מודד	עומר עדוי	1096		טורעאן	טורעאן	1	04-6412694		omar132@bezeqint.net

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**

הקצות אחוז בניה במגרש לצורך תוספת זכויות למגורים למבנה קיים, בנוסף מסדירה התכנית קווי בניין, תכנית בנייה ושינוי בהוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א62 (א) (17) תוספת 7% לשטח עיקרי (35 מ"ר).

א62 (א) (4) קביעה/שינוי בקווי בנין באתאם לתשריט מצב מוצע

א62 (א) (9) שינוי תכנית בניה מ- 150 מ"ר ל- 175 מ"ר (35%), שינוי הוראות בינוי בעניין מפלס קומת קרקע לפי

היתר 20160523 ומפלסי גגות בהתאם לנספח בינוי

א62 (א) (6) שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים , מחסן 9 מ"ר במקום 7 מ"ר לפי תכנית קודמת , מבנה עזר 16

מ"ר במקום 14 מ"ר לפי תכנית קודמת



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

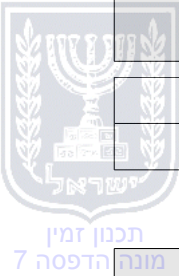
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	501	100
סה"כ	501	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.03	100
סה"כ	500.03	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 ליחידת דיור, שהיקף הפעילות המקצועית ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום ולא יצרו הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית וכן לא יגרם עומס חניה וכן שהפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד. בשום מקרה לא תותר הקמת שילוט מסחרי או למטרות פרסום זולת שלט אחד ליחיד בגודל שלא יעלה על 50*50 ס"מ. כל שימוש זולת מגורים יחייב הוספת מקום חניה ויותר אך ורק בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון והניה. השימושים הנ"ל יהיו כפופים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומותנים בפתרון חניה בתחום המגרש.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א.המגרש : שטח המגרש יהיה כ- 500 מ"ר, ורוחב חזית המגרש לא יקטן מ- 18 מ'. תותר בנית בית אחד בלבד למגורים בחלקה. ב.עיצוב אדריכלי של הבתים : 1.הבתים בגבעת אלה יתכננו ויעוצבו באופן אדריכלי פשוט והרמוני. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי. יינתנו כללים לעיצוב האדריכלי, כולל צורת הגגות, חומרי הגמר, עיצוב הפתחים, גוונים וכן יינתנו ההוראות וההנחיות המתייחסות לחזות האסטטית של הבניינים ולשמירה על עיצובים האדריכלי. 2.יש לתכנן את מערך הפנים של יחידות הדיור כך שיחידות שירותים, קירות אטומים ללא פתחים, חלונות הדף לממ"ד, מחסנים כחלק מהבניין וכד' לא יפנו לחזית הכביש בין אם הכניסה הראשית לבניין היא מחזית הכביש או מחזית צדדית. 3.אל חזית הכביש יפנו פונקציות מגורים בלבד : חדרי שינה, חדרי מגורים, חדרי משפחה, מבואות, מטבחים וחדרי אוכל. 4.חצר משק/שרות תוסתר ע"י קיר אטום או פתוח כפטיט בגמר קירות הבית ואשר ישתלב במערך העיצובי הכולל של הבניין. 5.יש לשאוף לכך שחדרי שירותים, חדרי מזווה, מחסנים כחלק מהמבנה, חדרי ממ"ד וכד' יופנו לכוון חצר המשק ויאווררו דרכה. 6.חזיתות : a)לא יותר מיקום בלוני גז, מכלי דלק, גנרטורים או עזרים טכניים אחרים מכל סוג שהוא בצמוד לחזית הפונה לכביש. b)לא יותר לבנות מסתורים לעזרים טכניים מהסוג בסעיף לעיל, מחסנים לכלי גינה או כל מבני עזר ושרות אחרים, בנויים או ניידים בצמוד לחזית הכניסה. ג.חלונות ו/או דלתות : 1.החלונות יהיו מרובעים או מלבניים בלבד. לא יותרו חלונות עגולים, או משולבים בקשת כלשהי. 2.לא יותרו בכל מקרה חלונות עם מסגרות חיצוניות למסילות חלון, תריס או רשת. פתרונות לפתיחה יהיו ע"י ארגזי תריס, כיסים בתוך נפח הקיר, חלונות הזזה או כנפיים עם צירי פתיחה אנכיים. 3.יותר לבנות אדניות בנויות מבטון בגמר טיח בלבד או אדניות חרס. 4.יותר לבניה חלונות היוצאים בקו המבנה (BAY WINDOW), בתנאי שהיציאה מקו המבנה

4.1

מגורים א'

תהיה לכל היותר 50 ס"מ (אנכית מקו הקיר החיצוני) ועיצוב בליטת החלון יהיה מרובע או בקיטום אחד.

ד.חומרי הגמר :

- 1.חומר הגמר יהיה טיח מלט או שליכט מינרלי למעט מעקות, כרכובים, ארגזי רוח.
- 2.צבע הקירות יהיה לבן או קרס, (OFF WHITE/או גוון בהיר אחר שיאושר ע"י הנהלת היישוב (אך בגוון אחיד לכל הקירות), גמר חלק או בטקסטורה עדינה בהתזה. רצוי להשתמש בחומרים ובצבעים אלסטיים עמידים בפני היסדקות. אין לצבוע קירות/קטעי קירות חיצוניים בצבעים השונים מהאמור לעיל או לצפותם בכל חומר (אריחי קרמיקה, מוזאיקה, וכד'), למעט שילוב של חיפוי אבן מסותתת בגוון קרם עם פאות ישרות, ע"פ תכנית חזיתות שתאושר ע"י אדריכל שימונה ע"י הנהלת היישוב.

3. פינות המבנה יעוצבו בזווית ישרה בלבד. לא יותר פינות מעוגלות או בעלות מס' צלעות.
4. יותר לבצע פתחים עם לבני זכוכית, בתנאי שהפתחים יהיו במידות הסטנדרטיות של חלונות הבית. לבני הזכוכית יהיו בכל מידה רצויה ובגוון זכוכית טבעית.
5. לא יותרו רעפים כאלמנט דקורטיבי לקישוט חזיתות או חלונות אלא לקירוי בלבד.

ה.מעקות :

- 1.מעקות שייבנו במרפסות מקורות/לא מקורות שאינו במפלס הקרקע, גרמי מדרגות ומעברים חיצוניים יהיו בגבה תקני.

- 2.תותר בניית מעקות מהחומרים הבאים : אטומים מבטון או בלוקים בגמר טיח וצבע לפי סעיף ד' לעיל, או ברזל מגלוון וצבוע בעיצוב פשוט בקווים אנכיים, או עץ, או מסגרת מתכת משולבת עם עץ, או זכוכית במסגרת מתכת.

3. לא יותרו מעקות בנויים מאלמנטים בטון טרומי/יצוק במקום בדוגמאות יציקה שונות.

ו.גגות :

- 1.גגות בתי המגורים יהיו בחלופות הבאות :

(a)גגות משופעים ומחופים ברעפי חרס.

(b)גגות שטוחים.

(c)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 מינימאלי בין מפלסי הגגות יהיה 100 ס"מ. הפרשי הגבהים יכולים להיווצר 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).

- 2.בגמלונים, הרעפים יהיו בין קירות החוץ ולא תהיה כל בליטה של הרעפים מעבר לקירות חוץ.
- 3.צינורות מי גשם יהיו מ p.v.c , סמויים בקירות ועמודי המבנה או גלויים, צמודים לפינות מבנה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט							
							עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	7.5 (2)	1	35		275		66 (1)	209	500	1	מגורים	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	2 (3)												

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) ממ"ד 13 מ"ר, מערכות טכניות ומתקני שירות ו/או מחסן 9 מ"ר , מבנה עזר 16 מ"ר, חניה מקורה 28 מ"ר.
(2) הערך מתייחס לגג שטוח, בבתים בעלי גגות משופעים לא יעלה גובה הבית על 8.75 מ' מדוד מקו אנכי רצוף מפני הרצפה התחתונה של שטח המשמש לשימוש עיקרי ועד קודקוד הגג.
(3) מבנה עיקרי : 2 קומות + מרתף , מבנה עזר : 1קומות.
(4) בהתאם לתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

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.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי