

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-1176809

הסדרת יעודי קרקע במגרש 95 - אליקים

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 254-1176809

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 27/06/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005278916/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש מס' 95, בגוש 12674 חלקה 38, במושב אליקים.
התכנית באה להסדיר מגרש מגורים בהתאם ולפי תוכנית ג/2750.
ב 1987 אושרה תכנית ג/2750 אשר מחכה הוצא היתר בניה לבית מגורים ולאחר מכן היתר לסגירת מרפסת מס' 417-85 וחווה חכירה מס' 204555 לבית מגורים במגרש הנ"ל.
אולם, ב-1992 אושרה תכנית ג/4957, שבה חלה טעות סופר והמגרש שונה לייעוד בניני ציבור.
לכן, תכנית זו עורכת תיקון לטעות סופר, ומסדירה זכויות בניה בהתאם למצב קיים.
כמו כן, התכנית מסדירה דרך גישה למגרש על חשבון שטח למבני ציבור וחיבור למערכת הדרכים הקיימת למועצה מקומית מגידו תכנית כוללנית מס' 254-0739100 (בהליך הפקדה), סעיף 4.2.7 תת מתחם 6.2 מושב אליקים מגורים ב, לתא שטח 700.
סעיף 4 מתייחס לביטול שטחי ציבור מאושרים ולא ממומשים בכפוף להכנת פרוגרמה לצרכי ציבור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הסדרת יעודי קרקע במגרש 95 - אליקים		
מספר התכנית	254-1176809	
שטח התכנית	0.996 דונם	1.2
סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
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 206626

קואורדינאטה Y 726424

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על מגרש מס' 95, בגוש 12674 חלקה 38, במושב אליקים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: אליקים

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אליקים			

שכונה אליקים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12674	מוסדר	חלק		38

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 2750	95
ג/ 4957	15

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>תמא/ 1 / 35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תממ/ 9 / 2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 / 2. הוראות תכנית תממ/ 9 / 2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>ג/ 2750</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 2750. הוראות תכנית ג/ 2750 תחולנה על תכנית זו.	3449	1614		11/05/1987
<u>ג/ 4957</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4957 ממשיכות לחול.	4018	3679		18/06/1992

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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	07/05/2023	איתי זהבי	15: 52 07/05/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/05/2023	איתי זהבי	11: 36 07/08/2023	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	יעקב דוד			אליקים	אליקים		04-9592208		erantx@gmail.com
	פרטי	כוכבה דוד			אליקים	אליקים		04-9592208		erantx@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב דוד			אליקים	אליקים		04-9592208		erantx@gmail.com
פרטי	כוכבה דוד			אליקים	אליקים		04-9592208		erantx@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	(1)		04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מודד	מודד	חיים שבח	584		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970		rot-shev@rot-shev.co.il

(1) כתובת : צפורי.

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

שינוי ייעוד ממבני ציבור למגורים א'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תיקון טעות סופר במגרש מגורים קיים
2. קביעת מבנים להריסה
3. הסדרת קווי בניין בהתאם למצב קיים
4. מתן הוראות בינוי



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'	95
דרך מוצעת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	95

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	996	100
סה"כ	996	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	195.94	19.67
מגורים א'	800.25	80.33
סה"כ	996.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	(1)מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי לא יותר שילוט המהווה מטרד לסביבה.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	א. שטח למעבר כלי רכב, ו/או אופניים, ו/או הולכי רגל. ב. משטחים מרוצפים או סלולים, מתקני דרך. ג. שטחי גינון, מתקני הצללה ונטיעות. ד. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים. ה. מרכיבי ביטחון.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
ב	בטחון ובטיחות תותר התקנת מתקנים לבקרת תנועה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
								גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (2)	1	30	275			25	(1) 250	500	בית מגורים קיים	95	מגורים	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	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

הוראות טבלה 5:

- (א) גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, בצידי המבנה, מן הנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
(ב) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים ישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי 50%.
(2) 8.5 מ' לגג רעפים 7.5 מ' לגג שטוח.
(3) על פי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים בהליך הרישוי**

תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות התקפות בעת קליטת הבקשה להיתר.

6.2 חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י רשות מקרקעי ישראל.

6.4 חלוקה ו/ או רישום

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.

6.5 הריסות ופינויים

מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.