

הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0676569

ששון - תל תאומים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
עמק המעינות
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

משפחת ששון רוצה בית ששטחו גדול ככל האפשר לשם כך התכנית מציעה הקטנת קווי בניין במטר, בכיוון בו אין מגרש מגורים. כמו כן הגדלת שטח הבנייה המותר על פי סעיף 62 א' א' 17 והוספת מרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ששון -תל תאומים שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

202-0676569 מספר התכנית

0.625 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 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 עמק המעיינות

274000 קואורדינאטה X

705100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב תל תאומים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעיינות - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה תל תאומים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
22998	מוסדר	חלק	107, 183	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/1991	1093	3834	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ במ/ 23. הוראות תכנית ג/ במ/ 23 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ במ/ 23



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דביר בן עמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דביר בן עמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11: 16 28/08/2018	דביר בן עמי	28/08/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	אביה ששון			תל תאומים	(1)	127			avia_sasoon@walla.co.il
	פרטי	דוד ששון			תל תאומים	(2)	127	03-5155567		avia_sasoon@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת : במושב תל תאומים אין שמות לרחובות..
 (2) כתובת : במושב תל תאומים אין שמות לרחובות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביה ששון			תל תאומים	(1)				avia_sasoon@walla.co.il
פרטי	דוד ששון			תל תאומים	(1)				avia_sasoon@walla.co.il

- (1) כתובת : בתל תאומים אין שמות לרחובות.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל	רמ"י רמ"י	17616		נצרת עילית	חרמון (1)	2	04-6558211	02-6549040	shlomitb@land.gov.il



מנהל תכנון זמין
מזכיר הדפסה 9



מנהל תכנון זמין
מזכיר הדפסה 9

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	מזכירות המושב	מרים מרדכי - מזכירה מושב תל תאומים			תל תאומים	(2)				miryam722@walla.com

(1) כתובת : מלון פלאזה.

(2) כתובת : בתל תאומים אין שמות לרחובות.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דביר בן עמי		דביר אדריכלות	רשפים	רשפים		04-6065357		dvirami@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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**

לאפשר הגדלת שטח הבית, לאפשר בניית מרתף ולהגדיל את השטח הכלוא בין קווי הבניין. לאפשר גישה למגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

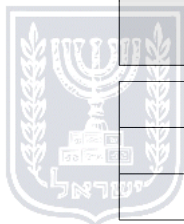
- 1) שינוי קו הבניין על פי תקנה 62 א' (א) 4 בחוק התכנון והבנייה.
- 2) הגדלת השטח המותר לבנייה ב 50 מ"ר על פי סעיף 62א' (א) 17
- 3) לאפשר בניית מרתף לפי סעיף 62א(א)9
- 4) הארכת דרך לצורך מתן גישה למגרש סמוך.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	60
דרך משולבת	840



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	625	84.77
שפ"פ	112.29	15.23
סה"כ	737.29	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	112.31	15.23
מגורים ב'	625	84.77
סה"כ	737.31	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מיועד למגורים במגרשים ששטחם לפחות 500 מ"ר. תותר הצבת קרוואנים לתקופת זמן שתוגדר בעת הגשת היתר הבנייה לוועדה המקומית. תותר בניית בית מגורים אחד של קבע או הצבת שני קרוואנים במגרש אחד.
4.1.2	הוראות
א	מרתפים
	התכנית מאפשרת בניית מרתף בשטח עד 100 מ"ר. שטח המרתף ירד מהשטח הכללי המותר לבנייה. תקרתו תוכל לבלוט 80 ס"מ מעל פני הקרקע. בחזית הכניסה למרתף תותר חצר אנגלית ובתנאי ששטחה לא יעלה על 40 מ"ר
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	מיועדת לכלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות קוויות
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	60	מגורים ב'
(9) 4	(7) 2	(8) 3	(8) 4	4	(4) 45		(3)	(2)	(1) 52	625		מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 45% ועוד 50 מר על פי סעיף 62א א 17 סה"כ 281.25 מ"ר.
- (2) מבנה עזר עד 20 מ"ר חניה עד 30 מ"ר סה"כ 50 מ"ר.
- (3) בנייה מתחת למפלס הכניסה - עד 100 מ"ר ובלבד שהשטח מעל הקרקע ותחתיו לא יעלה על 331.25 מ"ר.
- (4) סה"כ בכלל הקומות 331.25 מ"ר (281+50).
- (5) או לחלופין במקום מבנה קבע אחד - שני קרוואנים.
- (6) מגובה 0.00 - 8.5 מטר לגג רעפים או 7.5 מטר לגג שטוח.
- (7) מבנה עזר וחנייה - קומה אחת בלבד, תותר מרתף בנוסף.
- (8) חניה - קו צידי אפס בהסכמת שכן..
- (9) חניה - קו קדמי אפס בהסכמת שכן..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>מתקן כביסה - יוסתר מהרחוב, פתרון אדריכלי למסתור כביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתרי בניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>1 . לא יינתן היתר בניה, שימוש ופעילות, אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה.</p> <p>2 . לא תורשה חניה מחוץ לשטח מגרש פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>חשמל- אספקת החשמל תהיה על ידי חברת החשמל ולפי תכנית מאושרת.</p> <p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.תחנות השנאה</p> <p>1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3.על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?כבל אווירי מבודד (כא"מ)2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110- 160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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</p>	<p>6.4</p>



6.4

חשמל

דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יכלול הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

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)

אנרגיה סולרית - יינתן פתרון אדריכלי אחיד לדודי שמש במסגרת בקשות להיתרי בניה על פי הנחיות הועדה.

מיכלי גז - יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה המגורים.

6.5

ביוב וניקוז

ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ומתן פתרון ביוב באישור משרד הבריאות ומנהלת הכינרת.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים האמורים להתחבר למערכת הספקת המים (כגון: בתי מגורים, בתי עסק, מבני ציבור וכו') החל מ 1/1/2008 אלא לאחר ששפכי הישוב יחוברו בפועל למתקן הטיפול האזורי ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת ואיכות מי השתייה יהיה באישור משרד הבריאות תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.



<p style="text-align: center;">חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p style="text-align: center;">חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> <p>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	
<p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>1. היתרי בניה יינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח וגינון. במידה ולא קיימת תכנית בנוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.</p> <p>2. לכל דרך תוגש תכנית פיתוח מפורטת בה יוצגו פתרונות החנייה לבתים, מסעות לרכב, מסתורי אשפה ופרטי ריוף הרחוב וניקוז מי גשמים, גינון וריהוט הרחוב</p>	
<p style="text-align: center;">פיקוד העורף</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p style="text-align: center;">שרותי כבאות</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>
<p>כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה</p>	
<p style="text-align: center;">מרתפים</p>	<p style="text-align: center;">6.10</p>
<p>התכנית מאפשרת בניית מרתף בשטח עד 100 מ"ר.</p>	

6.10**מרתפים**

שטח המרתף יופחת מהשטח הכללי המותר לבנייה.
הוא יוכל להיחשב כשטח עיקרי. ובהתאם לכך גובהו לא יוגבל.
תקרתו תוכל לבלוט 80 ס"מ מעל פני הקרקע.
בחזית הכניסה למרתף תותר חצר אנגלית ובתנאי ששטחה לא יעלה על 40 מ"ר

6.11**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.12**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הינו שלוש שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9