

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0856229

שינוי בקווי בניין והוספת זכויות בניה - ישוב עדי

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005067890/310>

דברי הסבר לתכנית

שינוי מהוראות תכנית מספר ג/11648, הגדלת אחוזי בניה עד 7 אחוז, כולל שינוי בקו בניין צדדי. תוכנית נקודתית בישוב עדי, גוש 12398 חלקה 155 בצד הצפוני של הישוב.



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

שינוי בקווי בניין והוספת זכויות בניה - ישוב עדי	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
254-0856229	מספר התכנית	
0.516 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

יזרעאלים

קואורדינאטה X

קואורדינאטה Y

216375

מבנה בית פרטי קיים בישוב עדי.

743275

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: עדי

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ישוב עדי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12398	מוסדר	חלק	155	

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

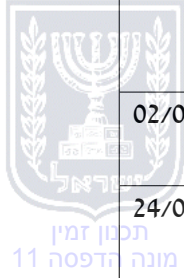
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/09/2001		3933	5015	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' ג/11648 בתחומה בלבד	החלפה	ג/11648
24/02/2002		1556	5056	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/מק/11648.01 הוראות תכנית יז/מק/11648/01 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יז/מק/11648/ 01



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמוד מנסור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד מנסור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	17: 52 08/01/2023	מחמוד מנסור	08/01/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	17: 52 08/01/2023	מחמוד מנסור	08/01/2023	1	1: 250	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
	פרטי	יאיר שרון			עדי	אלון				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יאיר שרון			עדי	אלון				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד מנסור		איקולין	משהד	משהד		046455451		m_mansur@ hotmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 מהוראות תכנית מספר ג/11648, הגדלת אחוזי בניה, כולל שינוי בקו בניין צדדי. להסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת זכויות בניה 50 מ"ר שטח עיקרי, לפי סעיף 62.א.(א)(17).

שינוי בקו בניין צידי לפי סעיף 62.א.(א)(4).

הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62.א.(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	516	100
סה"כ	516	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	517.11	100
סה"כ	517.11	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
ישמש להקמת בתי מגורים, מבני עזר, חניות מקורות, משרדים לבעלי מקצוע חופשיים, (בעלי הבית בלבד) שאינם מהווים מטרד לסביבה, ובתנאי שהתכלית העיקרית של המבנה תשאר למגורים, ובתנאי שיוצגו פתרונות חניה נוספים עפ"י התקן.	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
גודל מגרש לא יפחת מ- 450 מ"ר. יותר מבנה מגורים אחד במגרש. אך תתאפשר יצירת יחידת מגורים נסמכת אליו (יחידת הורים) במסגרת שטחי הבניה המותרים באותו מבנה. * במושג משרד לבעלי מקצועות חופשיים הכוונה היא: עו"ד, רופאים, רוא"ח, יועצים, שרותי משרד. מתכננים וכיו"ב (משרד יכול לכלול עד מקסימום 3 עובדים, או אחרת בהסכמת הישוב).	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	(3)	(3)	(3)	2	8.5	1 (2)	55	330	30 (1)		60	240	450	2	מגורים א'	מגורים א'	

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:

תותר העברה זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ללא שינוי בסה"כ זכויות בניה.

התכסית המירבית אינה כוללת שטחי החניה.

שטחי שירות: מרחב מוגן דירתי, מערכות טכניות, מתקני שירות מחסן דירתי וחניה מקורה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מיועד לשטחי שירות בלבד..

(2) מבנה אחד.

(3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

שטח הבנייה המותר לשטחי שירות
גודל השטח המותר לשטחי שירות לא יעלה על 60 מ"ר שיכללו חניה מקורה. מחסן וממד.

משרדים וחדרי עבודה

גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר יובטח מקום חניה נוסף והיתר הבניה

פרגולות

תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבניין. או על גגות המבנים

מחסנים

בעותר בניית מחסנים בקומת הקרקע בלבד בתנאים הבאים:

1.המחסן ייוני כחלק מהבניין הראשי בלבד

2.מחסן ייחשב כשטח שירות ושטחו לא יעלה על 20 מ"ר

3.גובה מחסן לא יעלה על 2.4 מ' נטו

4.מבנה עזר לבד מחנייה מקורה או מחסן (כי הוראת סעיף זה לא יותירו בשטח תכנית זו

הקמת חניות בתנאים הבאים:

1.החנייה המקורה תותר בתחום קווי הבניין בקומת מסד של בית מגורים ובתנאי שהבנייה

תישתה לב עם המבנה הראשי. שטחי חנייה ייחשבו במסגרת שטחי השירות

2.גובה של חנייה מקורה במבנה לא יעלה על 2.4 מ' נטו

3. תוך תכנון, ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש, הקיר הגובל בקו האפס יהיה ללא פתחים.

4.שטחו של מבנה חנייה נפרד לא יעלה על 30 מ"ר גובהו לא יעלה על 2.4 מ'

5.חומרי הבנייה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בנייה קלה מעץ או מתכת

6.שטח מבנה החנייה הנפרד לא יחושב בשטח התכנית אך יכלל בשטח השירות

מרחבים מוגנים

כל מבנה יכולל מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבנייה לתקן הישראלי ולדרישות הג"א, ולא

יתן אישור איכלוס, אלא אם בוצעה המרחב המוגן על פי אישור הג"א

עליות גג

תותר הקמת עליית גג בתנאי שהיא גובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, שיהו 8.5 מ'

חלונות לעליית הגג יותרו בקו מדיה גמלון בלבד או כחלונות במישור הגג, לא תותר בניית

חלונות "שובך" מעל מישור הגג.

לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה ביטחוני סביב על פי תקנות התכנון והבניה, לרבות,

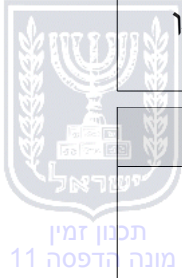
פירגולה שטח 12 מ"ר.

גגות רעפים:

לא יותרו גגות רעפים מיקריים או חלקים אלה אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה, שיפוע

הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ 25%, גגות יבוצעו בגוונים אדום, חום.

6.1	בינוי
	<p>ארובות:</p> <p>ארובות לתנורי הסקה יתוכננו ויעוצבו כחלק מהבניה, לא תותר הקמת ארובות מתכת שאינן חלק איטגרלי מעיצוב המבנה.</p>

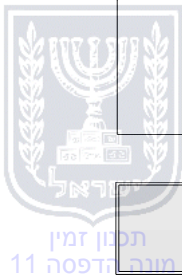


6.2	מתקנים ו/או שימושים זמניים
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תברואה:</p> <p>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</p>



6.4	פיתוח תשתית
	<p>א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה.</p> <p>ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>



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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11