

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-1092865

תוספת זכויות ושינוי הוראות בניה בגוש 10315 חלקה 102, עדי

צפון

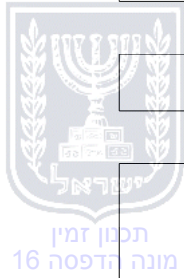
מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005226976/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש מס' 253, חלקה 102 בישוב עדי. המגרש מאושר לבניה מכוח תכנית מפורטת מספר ג/6433 המגרש הינו בשטח של 805 מ"ר, וצורתו שונה מרוב המגרשים הסמוכים אליו (משולש קטום). תכנית זו באה להוסיף יח"ד דיור נוספת במגרש, ולערוך שינויים בקווי הבנין בהתאם לצורתו האי רגולרית על מנת לאפשר הקמת יח"ד נוספת



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	תוספת זכויות ושינוי הוראות בניה בגוש 10315 חלקה 102, עדי	

מספר התכנית	254-1092865
-------------	-------------

שטח התכנית	0.805 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	א62 (א) (15), א62 (א) (17), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (8), א62 (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

216784

קואורדינאטה Y

743357

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עדי	הזית	253	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10315	מוסדר	חלק	102	

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

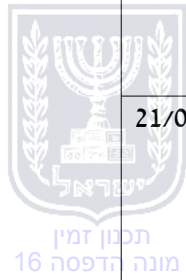
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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/ 6433	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6433 ממשיכות לחול.	3858			21/03/1991



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				יואב קיסוס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יואב קיסוס		תשריט מצב מוצע	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע			03/11/2022	יואב קיסוס	11: 20 06/11/2022	נספח השתלבות	לא
בינוי	רקע	1: 250		14/02/2023	יואב קיסוס	16: 33 04/07/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		20/04/2022	יואב קיסוס	17: 13 10/12/2023		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	דינה ברזני			עדי	הזית	253	050-5077304		dinabarazani@gmail.com
	פרטי	ניצן ברזני			עדי	הזית	253	054-4849912		nitzan_b@netvision.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דינה ברזני			עדי	הזית	253	050-5077304		dinabarazani@gmail.com
פרטי	ניצן ברזני			עדי	הזית	253	054-4849912		nitzan_b@netvision.net.il

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	יואב קיסוס	117213		שרונה	שרונה		04-6620003	04-6620003	yoav@hasadna.co

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

שינויים נקודתיים בחלקה 102 בעדי לתוספת יחידת דיור, הוספת אחוזי בניה, קביעת קווי בנין, הגדרת שטחי שרות תת קרקעיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

- א. הגדלת מספר יחיד במגרש מ 1 ל 2 לפי סעיף 62א(8)
- ב. הגדלת שטח עיקרי הכולל המותר לבניה ב-56.28 מ"ר לפי סעיף 62א(17)
- ג. שינוי בקו בנין צידי לקו אפס לפי סעיף 62א(4)
- ד. שינוי בתכסית הקרקע ל-50% לפי סעיף 62א(9)
- ה. בניית מרתף לפי סעיף 62א(15) תוספת 30 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.
- ו. קביעת הוראות בנושאי הריסות לפי סעיף 62א(19)
- ז. שינוי הוראות בינוי לעניין מספר מבנים במגרש, 2 מבנים במקום 1 לפי סעיף 62א(19)



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	805.12	100
סה"כ	805.12	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	805.12	100
סה"כ	805.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, מקלטים, מחסנים, חניות, חניות מקורות, גני משחקים לילדים וכול'.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי המפרטת מיקום ואופן ביצועם של עבודות פיתוח לרבות קירות או מחסומים, אבני שפה מסלעות וכו', וכן החומר ממנו יבנו אופן בנייתם וגבהם. התכנית תכלול, מיקום פחי אשפה.	א
חניה החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקנות	ב



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)	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (3)	2	50	30 (2)		60 (1)	326.28	805	מגורים א'
3	4	(4)	0	1 (2)	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:

בניה בקו בנין צידי 0 - לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 30 מ"ר מחסן (בקומה אחת) ו-30 מ"ר חניה מקורה בגובה עד 2.5 מ' מקרקע טבעית).
(2) עבור שטחי בניה תת קרקעיים. שטחי הבניה יהיו כולם מתחת לפני קרקע טבעית וסופית.
(3) מפני קרקע טבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הבית לקרקע.
(4) על פי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב
תנאי לקבלת היתר בנייה הוא חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה ובהתאם לתכניות מאושרות על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז
תנאי למתן היתר בניה הוא מתן פתרון ניקוז בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת.

מים
מים-אספקת המים מרשת המים המקומית המספקת מים ליישוב
אשפה
סילוק האשפה יהיו בהתאם להוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.

6.2 תנאים בהליך הרישוי

תנאי להיתר בניה יהיה הריסה בפועל לפי המסומן בתשריט.

6.3 שמירה על עצים בוגרים

א. עץ בוגר לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו.

ב. בבקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.

ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' או פחות מעץ לשימור ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, יעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו.

ד. לא יינתן היתר בניה המצריך עקירת עץ בוגר ללא קבלת אישור פקיד היערות

תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת סקר עצים על ידי אגרונום

6.4 הריסות ופינויים

א. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/הגדרות המסומנים בתשריט להריסה.

ב. היתר בניה יינתן רק לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ו/או עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים מחוץ לגבול התכנית יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר הבניה למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין

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

15 שנים