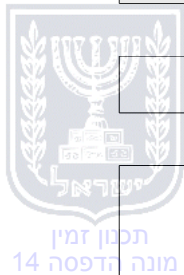


הוראות התכנית

תכנית מס' 1201284-202

הסדרת בינוי קיים - שדי תרומות מגרש 405



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עמק המעינות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005293658/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר בינוי קיים ע"י הגדלת זכויות הבניה, הגדלת התכסית והתאמת הוראות הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הסדרת בינוי קיים -שדי תרומות מגרש 405

ומספר התכנית

202-1201284 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.830 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) (5)

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

קואורדינאטה X 245690

קואורדינאטה Y 705263

שדי תרומות - שכונה מזרחית.

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

עמק המעיינות - חלק מתחום הרשות: שדי תרומות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדי תרומות			

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23013	מוסדר	חלק		9-10

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
24/06/1993		3472	4124	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7029 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>7029 ג/</u>
28/02/2008		2109	5781	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15049 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>15049 ג/</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					חוסין עבד אלחלים		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		חוסין עבד אלחלים		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 100		13/08/2023	חוסין עבד אלחלים	15: 46 13/08/2023	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250		26/09/2024	חוסין עבד אלחלים	13: 19 26/09/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	פרטי	נוי ביטון (1)			שדי תרומות			050-9224205	
	פרטי	סהר ביטון (1)			שדי תרומות			050-9224205	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדי תרומות.

1.8.2 יזם

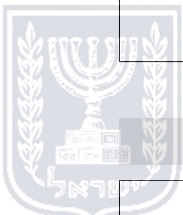
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	נוי ביטון			שדי תרומות	(1)		050-9224205	
פרטי	סהר ביטון			שדי תרומות	(1)		050-9224205	

(1) כתובת: שדי תרומות.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	חוסין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(1)	1	04-9864654	m.h.mhndsem@gmail.com
מהנדס	מודד	חוסין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(1)	1	04-9864654	m.h.mhndsem@gmail.com

(1) כתובת: כפר מנדא.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הסדרת בינוי קיים
שינוי בהוראות הבינוי
הוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

a. שינוי בהוראות הבינוי לפי סעיף 62א(א)5

b. הוספת זכויות בניה 7% - לפי סעיף 62א(א)17



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

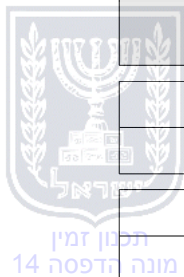
יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	404	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	404

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	830	100
סה"כ	830	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	830.26	100
סה"כ	830.26	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
תותר יחידת מגורים אחת ועוד יחידת מגורים להורים עד 55 מ"ר כחלק מבית המגורים בתוך המגרש	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
מבנה עזר בשטח עד 20 מ"ר ניתן לבנות בצמוד לבית המגורים או בנפרד ממנו. בנוסף, תותר חניה מקורה לרכב בשטח עד 30 מ"ר הזכיות עבור מבנה עזר וחניה הם מתוך הזכויות מאושרות. תותר פרגולה מבטון מעבר ל-40% מקו הבנין בכפוף להסכמת השכן	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מ"ר שטחי בניה	מ"ר מעל הכניסה הקובעת					
5	3	3	3	3	2	7.5 (4)	1 (3)	408 (2)	408	50	358 (1)	830	מגורים	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:

מבנה עזר : יותר קו בנין צידי ואחורי 0 בהסכמת שכן

חניה מקורה : יותר קו קדמי וצידי 0 בהסכמת שכן

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 300מ"ר + 7% (58 מ"ר).

(2) מ"ר.

(3) תותר עוד יחידת הורים בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר , מתוך סך הזכויות.

(4) לגג שטוח ו 9 לגג משופע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****6.1.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים :

אספקת מים תעשה ע"י אגודת המים האזורית באישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת הניקוז בשטח המגרש.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.

4. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בלא

שיובטח מקום לפחי אשפה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר.

5. מערכת אנרגיה סולרית: יינתן פתרון אדריכלי אחיד מתאים לדודי שמש במסגרת בקשות להיתרי בניה, ע"פ הנחיות הועדה .

6. מיכל גז: יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה המגורים.

7. מתקן כביסה : יוסתר מהרחוב, פתרון אדריכלי למסתור כביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתרי בניה .

6.1.2**פיתוח תשתית**

1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות

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

זמן משוער לתחילת מימוש התכנית הינו מידי לאחר אישורה .