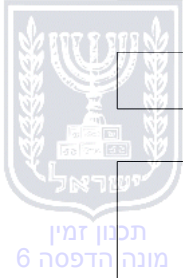


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 202-1363274

תוספת זכויות במגרש 12 חמדיה



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/SV4/1/2005398238/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית ג/13059 המאושרת מיום 25.1.2006, קבעה במגרש 12 ייעוד "אזור מגורים ב".  
זכויות - 40% עיקרי, שרות - 10%, קווי בניין קדמי - 4 מ', קווי בניין צדדים ואחורי - 3 מ'.

התכנית המוצעת מבקשת :  
הוספת זכויות לפי סעיף 62א(א) 17 - 50 מ"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת זכויות במגרש 12 חמדיה

ומספר התכנית

202-1363274

מספר התכנית

0.510 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (17)

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

249411 קואורדינאטה X

713715 קואורדינאטה Y

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

עמק המעיינות - חלק מתחום הרשות: חמדיה

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה קיבוץ חמדיה, ד.ג. עמק המעיינות 1085500

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
22804	מוסדר	חלק		14

**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 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 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
25/01/2006		1393	5485	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית ג/13059 ממשיכות לחול	שינוי	ג/13059

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לכל נספחי התכנית הרלוונטים



**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					יצחק שפירא		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		יצחק שפירא		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
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	24/07/2024	יצחק שפירא	14: 05 24/07/2024	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	ברוך בר חן			חמדיה	חמדיה		050-3019190	tehila@barchen-law.com
	פרטי	תהילה טוב אל בר חן			חמדיה	חמדיה		054-7634688	tehila@barchen-law.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים בע"מ	הזורעים	הזורעים		04-6733403	Liad.arc1@gmail.com
	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	נחף		054-4493447	kashkoosh1199@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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**

תוספת זכויות

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוספת זכויות לפי סעיף 62א(א)17 - 50 מ"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	510	100
סה"כ	510	100

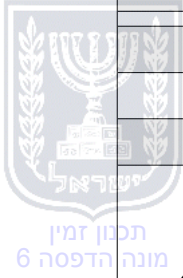
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	508.53	100
סה"כ	508.53	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	אזור זה מיועד למגורי משפחתיים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b>
	בכל מגרש יותר להקים יח"ד אחת. יותר להקים בתחום המגרש חניה פרטית, מחסן ביתי, מתקני חצר, גדרות- הכל בכפוף לנספח פיתוח מגרשי הבנייה שאושר בתכנית ג/13059.



## 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 כוללים (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
4	3	3	3	2	7	1	35	305			51	254 (1)	510	101	מגורים ב'	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

## הוראות טבלה 5:

- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- ג. תותר העברת שטחים עיקריים לשטחי שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 204+50 מ"ר הוספת זכויות בניה במגרש המגורים.

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות תכנוניות****6.1.1****בינוי ו/או פיתוח**

מגורים ב'-

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לאורך טווח ארוך. לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף.

כל הצבת מתקן ו/או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחוייב באישור ועד הקהילה ובאישור מועדה המקומית לתכנון ולבניה.

מחסן ביתי -

מבנה עזר בתוך או בצמוד לבית המגורים או מבנה בפני עצמו במגרש המגורים.

המחסן ישמש לאחסון ציוד גינה ובית בלבד ולא ישמש לבית מלאכה, שירותים, מקלחת ו/או כל שימוש.

יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי ואחורי - 0 ובחזית האחורית של המגרש, ובהסכמת שכן.

בחפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מטר.

שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר, ושטחו יהיה ע"ח שטחי השירות המותרים.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוה בין אם הבניה קלה או קשיחה.

ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש.

פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יהיו בהתאם לנספח הפיתוח שאושר לפי תכנית ג/13059 ויצוינו בבקשה להיתר הבניה.

**6.1.2****בינוי ו/או פיתוח**

גדרות-

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור/חזית קדמית, לא יעלה על 1.5 מטר.

הגדרות יבנו מחומרים המיועדים לכך, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים.

כל מתחם יחוייב בגידור אחיד שיקבע ע"י הועד המקומי ומהנדס הועדה המקומית. לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת.

גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימלי 1.8 מטר ואפשר שיהיו מרשת.

בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.

הקמת גדרות תחוייב בהיתר בניה, בהתאם לנספח הפיתוח שאושר בתכנית ג/13059.

**6.1.3****בינוי ו/או פיתוח**

מתקני אשפה-

מתקני האשפה יסומנו בנספחי הפיתוח.

בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למיכלי אשפה.

מיכלי דלק וארובות-

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים.

מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.

מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.

דודי שמש-



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

בגג משופע ישולבו הקולטטים בשיפוע הגג והדוד יוסתרו בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

מתקני חצר-

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו :

מתקני משחקים , מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים : המתקנים לא יהיו בחלק הקידמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכות נוי , רהוט גנני, פסלים.

המתקנים יהיו ללא גג.

ותור הקמת פרגולה.

שטח הפרגולה יחושב עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה 1997 חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

#### חניה

6.1.4

מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר.

יותר להקימה בקווי בנין קידמי - 0 מטר וצידי - 0 מטר.

ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש.

חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים.

מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מטר.

שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר ויהיה ע"ח שטחי השירות (עפ"י תקנות התכנון והבניה לחישוב

שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים 1977 תשנ"ז).

חניה מקורה תחויב בהיתר בניה.

### 7. ביצוע התכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

#### 7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישורה

