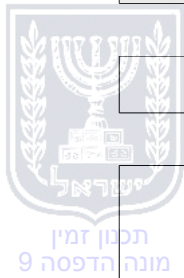


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-1239870

תוספת זכויות ברחוב הדס 10, תמרת



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005320230/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להוסיף 7% שטחי בניה לשטחים המותרים, להקטין את קו הבנין האחורי ולהגדיל את התכסית.



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תוספת זכויות ברחוב הדס 10, תמרת

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

254-1239870

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.847 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 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	יזרעאליים
קואורדינאטה X	221865
קואורדינאטה Y	734512

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

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: תמרת

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תמרת	הדס	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17702	מוסדר	חלק	41	

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
<u>ג/ 21392</u>	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית ג/21392 בתחום הקו הכחול שלה	7363	223		27/10/2016
<u>ג/ במ/ 136</u>	שינוי	תכנית זו כפופה לנספח נוף של תכנית ג/במ/136 (מלבד שינויים המוצעים בתכנית זו)	4084	1700		11/02/1993



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל קורן כנות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל קורן כנות		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 12 05/12/2023	מיכל קורן כנות	05/12/2023		1: 250	רקע	בינוי
לא		13: 10 05/07/2023	מיכל קורן כנות	05/07/2023		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	דוא"ל
	פרטי	עינת אלמון			תמרת	הדס	10		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	עינת אלמון			תמרת	הדס	10		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מיכל קורן כנות	118087		יקנעם (מושבה)	דרך העמק	50	04-9591093	michalk.kaan@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

תוספת זכויות במגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 7% זכויות עיקריות במגרש לפי סעיף 62א(א)(17)

2. שינוי בקו בנין אחורי מ 5 ל 3 לפי סעיף 62א(א)(4)

3. הגדלת תכסית בינוי מ 200 מ"ר ל 250 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(5)

4. קביעת הוראות בנושא הריסה לפי סעיף 62א(א)(19)

5. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	41	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	41

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	847.6	100
סה"כ	847.6	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	847.62	100
סה"כ	847.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תותר על כל מגרש בנית בנין אחד המשמש למגורים, בנוסף יתאפשרו שימושים לתעסוקת בעל המגרש בשימושים כדלהן: מסחר, אומנות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מלאכה זעירה, בתנאי שיבוצע עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובאישורו בכתב.</p> <p>במבנה עזר יותרו השימושים: מחסנים, חדר ביטחון, מיקלט, חניה וכו'</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. לא תינתן תעודת גמר לבנין אלה לאחר קבלת אישור ועד האגודה שאין כל פגיעה נופית חריגה במגרש ובסביבתו.</p> <p>ב. פיתוח הקרקע במגרש יבוצע בהתאמה לטופוגרפיה הטבעית המגרש באופן כזה שהגובה הסופי של הקרקע ישתלב עם הקרקע הטבעית לאורך שולי המגרש. טיפול בהפרשי מפלסים לצורך פילוסוי קרקע יבוצעו בהתאם למופיע בנספח הנוף.</p> <p>ג. הגובה במירבי של קירות תומכים וטרסות לא יעלה על 1.50 מ' והם יבוצעו בהתאם לפרטי נספח הנוף.</p> <p>ד. בגבולות הצידיים של המגרש תותר בנית קירות בגובה של עד 2.00 מ'.</p> <p>ח. לא תותרנה גדרות תיל קוצני.</p> <p>ב</p> <p>בינוי</p> <p>1 יותר מבנה אחד בכל מגרש לשימושים עיקריים (יותר מבנה נוסף לשטחי שרות בלבד). ולא תהינה יותר משתי יחידות דיור בכל בית.</p> <p>2. כל הגגות יהיו מסוג גגות בטון שטוחים או גגות משופעים מחופים.</p> <p>3. תותר קומת עמודים שלא תיחשב כקומה לצורך מנין הקומות, ובתנאי שתעמוד בתנאים הבאים:</p> <p>א. גובהה 2.20 מ' נטו.</p> <p>ב. שטח קומת העמודים יחושב כשטח שירות ויכלל בשטח מבני העזר המותרים.</p> <p>4. מסדי הבנין יסגרו ע"י קירות. 6. מפלסי הבנין יותאמו לטופוגרפיה טבעית בשטח, באופן כזה שהגובה המירבי של רצפות הקומות הראשונות בבנין לא יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע הטבעיים, בכל נקודה שהיא.</p> <p>ג</p> <p>בינוי מבני עזר</p> <p>א. תותר בנית מבנה עזר בכל מגרש, בשטח כולל של 40 מ"ר. מבנה העזר יוכל להבנות כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד, או בשניהם, ובו יכללו בין-השאר השימושים הבאים: מחסנים, חדר ביטחון, מיקלט, חניה וכו', בכל מקרה סך הכל השטחים לא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>ב. תותר בנית מבנה עזר נפרד אחד בלבד בכל מגרש.</p> <p>ג. מבנה העזר יבנה בתוך קוי הבנין למעט מבנה עזר המשמש כולו או חלקו לחניה. מבנה עזר המשמש לחניה תותר בנייתו בכל מקום לאורך קו הרחוב הפונה לכביש, ובתנאים הבאים:</p> <p>1. רוחבו בחזית הפונה לרחוב לא יעלה על 7.0 מ'.</p> <p>2. גובהו לא יעלה על 3.00 מ'.</p>

3. מיקומו לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתית בחזית הקדמית (פילרים לחשמל, ארונות בזק, הידרנטים, מחברי מים וכו').
 ד. מבנה העזר יהיה בן קומה אחת בלבד.

ד הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

א. לא ינתן היתר בניה, אלא אם תישא התכנית את חתימת ועד מקומי תמרת, ובעל הזכות בנכס.
 ב. פרטי הפיתוח מקו הרחוב ועד לקו בניה קדמי יבוצעו עפ"י נספח פיתוח ונוף ובהתאם לתכנית ג/במ/136
 ג. הריסה בפועל של האלמנט המסומן בתשריט מצב מוצע להריסה תהווה תנאי לקבלת היתר בניה.



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 מזערי	גודל מגרש מוחלט		
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי												
5								40	309	700	847	מגורים א'
אחורי	3											
צידני- שמאלי	4											
צידני- ימני	4											
מעל הכניסה הקובעת		2 (4)										
		9 (3)										
			2 (2)									
				250 (1)								

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:

ועדה מקומית רשאית לאשר במסגרת תכנית בינוי, להעביר % בניה או שטח בניה מותר מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין, אל מתחת מפלס כניסה הקובעת לבנין עפ"י תקנות הבניה.
תותר בניית חניה מקורה או לא מקורה בקו בנין צידני - 0 בהסכמת שכן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מצויין במטרים מרובעים.
- (2) במבנה אחד.
- (3) 7 מ' בנקודה הגבוהה של מפגש קיר הבנין עם קרקע טבעית או 9.0 מ' בנקודה הנמוכה של מפגש קרקע טבעית וקיר הבנין, הנמוך מביניהם. המדידה תיעשה מפני קרקע.
- (4) קומת עמודים לא תחשב כקומה.



6. הוראות נוספות

6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת פתרון לניקוז מי גשם, במסגרת הבקשה יש להראות פתרון שלא יעביר מי ניקוז ממגרש למגרש אלא רק לשטחים ירוקים או דרך מגרשים בתכנון כולל ומשותף.

תברואה:

האשפה הביתית תרוכז באחת משתי הדרכים:

א. בקיר חזית המגרש בתא סגור עפ"י פרט סטנדרטי (ראה נספח נוף בתכנית מאושרת ג/במ/136).

ב. בהתאם להנחיות ועד האגודה מעת לעת לפי שיטה שתתואם בין המועצה האזורית וועד האגודה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

