

הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0941971

עמוס יעקב מגרש מס' 115 שדי תרומות

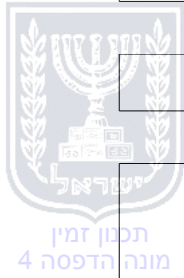
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק המעיינות

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להגדיל את השטח המותר לבניה ב 7% או 50 מ"ר משטח המגרש על מנת לאפשר תכנון תוספת והוצאת היתר בניה למגורים במגרש זה.
התכנית באה להגדיל תכנית מותרת מ - 250 מ"ר ל- 270 מ"ר
בנוסף התכנית מסדירה את קו בניה צפוני לכוון הכביש כקו בניה 3 מ'



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	עמוס יעקב מגרש מס' 115 שדי תרומות
------------------------	-----------	-----------------------------------

מספר התכנית	202-0941971
-------------	-------------

שטח התכנית	0.775 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (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 עמק המעינות

קואורדינאטה X 245854

קואורדינאטה Y 705201

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הרחבה דרומית במושב שדי תרומות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות: שדי תרומות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדי תרומות		115	

שכונה הרחבה דרומית במושב שדי תרומות בסמוך לכביש 90

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23013	לא מוסדר	חלק		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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 7029	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/7029 ממשיכות לחול	4124	3472	24/06/1993
בב/ מק/ 6	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 6 ממשיכות לחול	5138		16/12/2002
ג/ 15049	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15049 ממשיכות לחול	5781	2109	28/02/2008
ג/ במ/ 150	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 150 ממשיכות לחול	4819		09/11/1999



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				גרמה דקל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גרמה דקל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר *	מנחה	1: 250		21/01/2021	גרמה דקל	17: 13 21/01/2021		לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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	עמוס יעקב			שדי תרומות	(1)	115	050-6277755		amosyakov115@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת הרחבה.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות ר.מ.י

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גרמה דקל		דקל הנדסה	בית שאן	בית שאן	100	04-6481148		dekelgar@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 הבניה בשטח המגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחי בניה למגורים במגרש זה לפי סעיף 62א (א) (17) בשיעור שלא יעלה על 7% או 50 מ"ר הגדול מביניהם.

הגדלת תכסית מותרת לפי סעיף 62א (א) (9) מ-250 מ"ר ל-270 מ"ר.

הסדרת קו בניה צידי צפוני לפי סעיף 62א (א) (4) כקו בניה 3 מטר.

להוצאת היתר בניה להרחבת בית מגורים קיים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

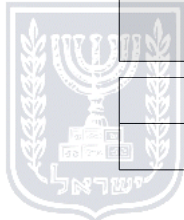
יעוד	תאי שטח
מגורים	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	775.97	100
סה"כ	775.97	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	775.97	100
סה"כ	775.97	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א

מיועד למגורים במגרשים ששטחם לפחות 750 מ"ר וברוחב חזית מינימלית של 20 מ', בשטח זה תותר יחידת דיור אחת ועוד יחידת מגורים להורים. גודלה של יחידת הורים לא יעלה על 55 מ"ר כחלק מבית המגורים בתוך המגרש.

בנוסף יותר מוסך לרכב בשטח עד 30 מ"ר, כאשר יותר קו בנין קדמי 0 וקו בנין צדדי 0 בהסכמה וחתימת השכן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים	מגורים	1	776	304 (1)	50 (2)			270 (3)	1 (4)	(2)	(2)	(2)	3 (5)	3	3

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

הערה ברמת הטבלה:

שטח החניה 30 מ"ר כלול בשטחי שרות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 250 + תוספת 7%.

(2) ע"פ הוראות תכנית ג/15049.

(3) יחידת מ"ר.

(4) + יחידת הורים.

(5) קו בניה צידי צפוני לכוון הכביש הוסדר כקו בניה 3 מטר במקום 5 מטר ברוזטה.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך

6.2

תשתיות

מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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

אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר מערכת אנרגיה סולארית : יינתן פתרון אדריכלי אחיד מתאים לדודי שמש במסגרת בקשות להיתרי בניה ע"פ הנחיות הוועדה

מיכלי גז : יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה המגורים

מתקן כביסה : יוסתרו מהרחוב. פתרון אדריכלי למסתור כביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה

6.3

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4

עיצוב פיתוח ובינוי

היתר בניה ינתן רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח וגינון. במידה ולא קיימת תכנית בינוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.

לכל דרך תגוש תכנית פיתוח מפורטת בה יוצגו פתרונות חניה לבתים. מסעות לרכב, קירות, מסתורי אשפה ופרטי ריצוף הרחוב, וניקוז מי הגשמים, גינון ורהוט הרחוב. הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הוועדה.

6.5

פיקוד העורף

מקלטים יבנו מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הוועדה המקומית, לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממד בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית

6.6

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.7

עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק

עתיקות	6.7
העתיקות התשל"ח 1978.	
חשמל	6.8
<p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3.על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניה לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה <p>בתיאום עם חברת חשמל חשמל מתח עליון</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 מ' ארון רשת 3 מ' שנאי על עמוד <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע</p>	

6.8

חשמל

לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.9

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי