

הוראות התכנית

תכנית מס' 221-0536565

נחל צבי 16 מגדל העמק



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מגדל העמק
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

תכנית מפורטת נקודתית בבית משותף, ברח' נחל צבי 16/2 א' מגדל העמק.
התכנית באה להוסיף זכויות בניה עבור דירת הגן בקומת הקרקע בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נחל צבי 16 מגדל העמק

ומספר התכנית

221-0536565

מספר התכנית

3.420 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 12

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	מגדל העמק
קואורדינאטה X	223150
קואורדינאטה Y	732100

1.5.2 תיאור מקום

דירת גן בבית משותף ברח' נחל צבי 16 מגדל העמק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגדל העמק - חלק מתחום הרשות: מגדל העמק

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מגדל העמק	נחל הצבי	16	

שכונה נחל צבי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17821	מוסדר	חלק	11	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/במ/ 271	204

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/09/1996	62	4445	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 271 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 271



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שונית דותן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שונית דותן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11/09/2017	שונית דותן	10/09/2017	1	1: 250	מחייב	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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	אלי אלקובי			מגדל העמק	(1)	16	052-9275591		Shlomo.Alkobi@kla-tencor.com
	פרטי	גילה אלקובי			מגדל העמק	(1)	16	052-9275591		Shlomo.Alkobi@kla-tencor.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחל צבי 16/2 א.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי אלקובי			מגדל העמק	(1)	16	052-9275591		Shlomo.Alkobi@kla-tencor.com
פרטי	גילה אלקובי			מגדל העמק	(1)	16	052-9275591		Shlomo.Alkobi@kla-tencor.com

(1) כתובת: נחל צבי 16/2 א.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מ.מ.י.מ.מ.י		מ.מ.י	נצרת עילית	(1)	2	04-8148400		Shlomo.Alkobi@kla-tencor.com

(1) כתובת: חרמון 2.

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	שונית דותן	5255207	as אדריכלים	כפר סבא	(1)	6	073-7873868		dotanarch@gmail.com
מודד	מודד	נביל ג'ראיס ג'ראיס	806		נצרת	(2)		050-3115171		jr.ha011@gmail.com

(1) כתובת: טרומפלדור 6.

(2) כתובת: ת.ד 20160.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה תדפסה 11

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 בניה, שטחים עיקריים ושטחי שירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת שטח יח' דיור עד 140 מ"ר, ובלבד שתוספת לא תשמש אלא להרחבת הדירה.

2. מתוך שטח זה 15 מ"ר שטח שירות לטובת מחסן.

3. תוספת השטחים מתיחסים לשטח המקווקו, המסומן בתשריט תחת "הנחיות במיוחדות" בלבד.



תכנון זמין
מונה תדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	1

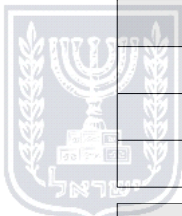
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,420	100
סה"כ	3,420	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,418.63	100
סה"כ	3,418.63	100



תכנון זמין
מונה תדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>באזור זה יבנו בתי מגורים משותפים בני 3-4 קומות. המבנן כולו יוגדר כיחידת תכנון אחת ויש להגיש עבורו תכנית בינוי מפורטת לפני תחילת הביצוע. הבינוי "יתפתל" בצורה דמוית "נחש", כך שיגדיר לכוון דרך 50 דרך משולבת לצורך גישה לבתים, חניה וגנון ולכוון השני-שלוחת היער (מגרש 700) יגדיר אזורים ירוקים "שחודרים" למגרשי בינוי במגרשים: 202,204,207,209,212,214,217,219,222 יבנו 3 מבנים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>מסתורי כביסה- במידה של תליית כביסה מעבר לקירות החימוניים של המבנה, יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הוועדה. תאסר תליית מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב, המסתורים יהיו בתוך "נישה" בנויה וייבנו מחומר מתכת צבעוני, או פלסטיק. בדירות צמודות הקרקע, תותר בניית מתלה כביסה ע"ג קירות תומכים שאינם פונים לחזית הרחוב.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>ציפוי חוץ- בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה לאחר אישור מהנדס העיר.</p>
ג	<p>ביוב וניקוז</p> <p>קוי ביוב ומים בתוך המגרשים- היזם רשאי להעביר קווי מים וביוב, בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1 מ' מקו הבניין.</p>
ד	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, גז -לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה. ניקוז מי גשם- צנורות מי הגשם יסומנו בתכנית ובמידה ויעברו לאורך הקירות חוץ יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הוועדה.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>מחסנים- תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע, בין המבנים.</p>
ו	<p>הוראות בינוי</p> <p>בינוי- הבתים יהיו מדורגים לכיוון השטחים הפתוחים.</p>

מגורים ב'	4.1
<p>חניה חניה- החניה תהיה בתחום המגרשים ובדרך המשולבת הכלואה בכל מבן.</p>	<p>ז</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי						
					שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מכלול	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי	בית משותף	1	מגורים ב'	מגורים ב'	
4 (7)	3 (6)	3 (5)	3 (4)	4	13	40 (3)	97	3304	780 (2)	2540 (1)	3400	3420		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 100 מ"ר כפול 24 יח' + עד 140 מ"ר תוספת מבוקשת..

(2) 480 מ"ר קיים + 300 מ"ר עבור חניות קיים.

(3) לפי תכנית תקפה.

(4) לכיוון דרום..

(5) לכיוון צפון..

(6) לכיוון מערב..

(7) לכיוונים- צפון, צפון מזרח, ומזרח..



תכנון זמין
הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

מצללה (פרגולה) -
שטח הפרגולה לא יעלה על 50 מ"ר או 1/4 משטח החצר הפנוי ממבנים, הגדול מביניהם.
מבנה הפרגולה בלא קירות, הבנויה מחומרים קלים, שתקרת משטח הצללה,
ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים
40% לפחות ממנו.

6.2**הוראות בינוי**

גגות-
גגות המבנים יהיו בעל אופי דומה לסביבתם, כגון: גגות רעפים משופעים חד כיווניים ו/או גגות
בטון מישוריים.
עיצוב גג המבנה בהתאם לאישור הוועדה המקומית בזמן הוצאת ההיתר.
כל הגגות ינוקזו לשטחי חלחול ציבוריים כגון גינה ציבורית, שבילים ציבוריים.

6.3**היקף אחסון**

אחסנה-
שטח אחסנה לא יעלה על 15 מ"ר.
תוספת השטחים מתיחסים לשטח המקווקו, המסומן בתשריט תחת "הנחיות במיוחדות" בלבד.

6.4**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה
תשמ"ג 1983)
או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

6.5**חשמל**

מגבלות בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת-קרקעיים בשטח בנוי:
1. קו חשמל במתח נמוך, עם תילים חשופים עד- 2.00 מ'.
עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים עד- 1.50 מ'.
2. קו חשמל במתח גבוה עד 33 ק"ו. (קווים קיימים, קווים מתוכננים או מאושרים).
מהתיל הקיצוני-5.00 מ'
3. קו חשמל במתח גבוה עד 160 ק"ו. (קווים קיימים, קווים מתוכננים או מאושרים).
מהתיל הקיצוני-11.00 מ'
4. קו חשמל במתח גבוה מעל 400 ק"ו. (קווים קיימים, קווים מתוכננים או מאושרים).
מהתיל הקיצוני-21.00 מ'

6.6**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון
התגוננות אזרחית.

6.7**תנאים למתן היתרי בניה**

הספקת מים, ביוב, ניקוז ומתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

6.8 היטל השבחה	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.9 הפקעות לצרכי ציבור	
	השטחים בתכנית המיועדת לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהצאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 189 א', ב'

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע תכנית זו - תוך 5 שנים.

