

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 221-0657288

הגדלת זכויות בניה ושינוי קווי בניין רחוב נחל צבי 86 - מגדל העמק



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מגדל העמק
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

הרחבת דירות קרקע צפוניות ע"י תוספת זכויות בניה בחזית צפונית ושינוי קו בניין מ 5 מ' ל 0 .



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

הגדלת זכויות בניה ושינוי קווי בניין רחוב נחל צבי 86  
-מגדל העמק

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

221-0657288 מספר התכנית

2.550 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

222600 קואורדינאטה X

732325 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

בכניסה לשכונת רבין רחוב נחל צבי בית 86

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגדל העמק - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל - נצרת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת רבין

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17820	מוסדר	חלק	20	

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/07/2017	7731	7546	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 221-0201715 ממשיכות לחול.	שינוי	221-0201715
28/11/2002	628	5133	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מה/מק/ 4/271 ממשיכות לחול.	שינוי	מה/מק/ 4 /271
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			חיים ביטון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חיים ביטון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 52 24/12/2018	חיים ביטון	27/09/2018		1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	22: 23 22/08/2018	חיים ביטון	13/06/2018	1	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	פקס	דוא"ל
	פרטי	אייל אלקובי			מגדל העמק	נחל הצבי	86			
	פרטי	דניאל יחזקאל יצחק			מגדל העמק	(1)	86			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחל צבי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אייל אלקובי			מגדל העמק	נחל הצבי	86			
פרטי	דניאל יחזקאל יצחק			מגדל העמק	(1)	86			

(1) כתובת: נחל צבי.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חיים ביטון	5194		מגדל העמק	(1)	9	04-6443431		haim6767@w alla.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	נביל ג'ראיסי	806		נצרת	נצרת		04-6443431		

(1) כתובת: רחוב קדש 9/2 מגדל העמק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון 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

תוספת הבניה בחזיתות צפונית ושינוי קוי בנין מ 5 מ' ל 0 ותבנה בהתאם לנספח המצ"ב.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה לפי סעיף 62 א(א)12

2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א(א)4

3. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי לעניין תוספת הבניה ותוספת מרפסת ל-2 דירות שמעל עפ"י נספח בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

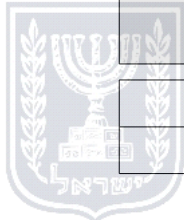


תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,551.41	100
סה"כ	2,551.41	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,551.41	100
סה"כ	2,551.41	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>באזור זה יבנו בתי מגורים משותפים בני 3-4 קומות. מבן כולו יוגדר כיחידת תכנון אחת ויש להגיש עבורו תוכנית בינוי מפורטת לפני תחילת הבצוע. בין המבנים יבנו בקומת הקרקע מחסנים. במידה ולא יבנו מחסנים מרחק מינימלי בין הבתים בתוך המגרש 4 מ'. במגרש יבנה בית אחד גבוה יותר - 7 קומות ע"ג ק.עמודים כדי לתת נקודת ציון לכל מבן ומבן. הבתים יהיו מדורגים לכוון השטחים הפתוחים. חניה בתחום המגרשים ובדרך המשולבת הכלואה בכל מבן.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

חניה- כלול בסך השטחים (מ"ר)	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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת (3) 8	סה"כ שטחי בניה 3253	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
300	5	(4) 5	5	5		24	24	50			(2) 780	(1) 2480	2500	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

הערה ברמת הטבלה:

סה"כ זכויות בניה עבור קומת קרקע לפי נספח בינוי, תוספת 40 מ"ר לכל דירה \* 2 דירות הצפוניות (סה"כ 2 יח"ד בקומת הקרקע) לפי סעיף 62א(א)12.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת 80 מ"ר עבור קומת קרקע (40.0 מ"ר לכל דירה).

(2) 480 מ"ר+300מ"ר לחניה מקורה.

(3) 7 קומות +קומת עמודים.

(4) או לפי התשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תוספת הבניה בחזיתות הצפונית לא תחרוג מקיר הבנין הקיים ותבנה בהמשך לקירות הקיימים בחזיתות אלה.

התוספת הבניה תהייה זהה לגימור של המבנה הקיים.

תוספת הבניה תהייה סימטרית לשני השכנים הגרים בקומת קרקע. מעל גג התוספת לקומת קרקע בלבד תהיה מרפסת עם פרגולה לשכנים בקומה א'.

תוספת הבניה תותר עד שטח של עד 140מ"ר לכל יח"ד בקומת הקרקע עפ"י נספח בינוי מנחה,סה"כ תוספת בתכנית 80 מ"ר.

בבקשות להיתר יסומנו בבניינים משותפים אנטנות מרכזיות. קולטי שמש ישולבו בגגות ודודים יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.

מסתורי כביסה :

במידה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה.

תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב. המסתורים יהיו בתור "נישה" בנויה ויבנו מחומר מתכתי צבעוני (אלומיניום, פח וכו' ולא מפלסטיק). בדירות צמודות קרקע תותר בניית מתלה הכביסה ע"ג קירות תומכים שאינם פונים לחזית הרחוב.

לא יועברו על קירות חיצוניים של המבנה.

ניקוז מי גשם :

צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.

**6.2****גגות**

הגגות העליונים של הבתים יעוצבו כך שיתנו פתרון נאות לשל 1ב המתקנים על הגג: מערכות סולריות, ח.מעליות, אנטנה מרכזית וכו'.

ניתן להצמיד חלק מהגג העליון כשטח פרטי לדירות שמתחת על מנת לאפשר הרחבת הדירות בעתיד בתנאי שההרחבה תהיה קשורה ליחידה שמתחתיה בקשר פנימי בלבד.

**6.3****חניה**

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

**6.4****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

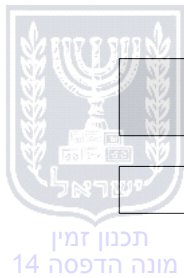
1. מים :  
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

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

3. ביוב :  
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית

<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p><b>6.5 תשתיות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. מים :  אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.  2. ניקוז :  תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.  3. ביוב :  תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p><b>6.6 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>6.7 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה : אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.8 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>6.9 חשמל</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.  ב. תחנות השנאה :  1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.  2. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל  לא יינתן היתר בניה בנייה לשימוש מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :  מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן      מציר הקו  קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'  קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד      2.0 מ'  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה      5.0 מ'  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד (כא"מ)      2.0 מ'  קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו  20.0 מ'  קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו  35.0 מ'</p>	





<b>חשמל</b>	<b>6.9</b>
<p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מ' 3</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מ' 1</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' מ' 3</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ' מ' 1</p> <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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין 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 כריה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.10</b>
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו תוך 7 שנים.