

הוראות התכנית

תכנית מס' 221-0853226

הגדלת זכויות בניה ברחוב ארבל 12 מגדל העמק



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מגדל העמק
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 מוסיפה זכויות בניה למבנה המגורים, לצורך אישור והסדרת המצב הקיים. עפ"י סעיף 62 א (א) (16)(א) (2).
הגדלת שטחי בניה ב-50 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה ברחוב ארבל 12 מגדל העמק	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
221-0853226		
0.533 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדת התכנון המוסמכת מקומית	להפקיד את התכנית	
62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4)	פני סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מגדל העמק
קואורדינאטה X	222912
קואורדינאטה Y	732826

1.5.2 תיאור מקום

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	ארבל	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17818	מוסדר	חלק	25	

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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.	ללא שינוי	221-0201715
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			עדן וקנין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדן וקנין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	17: 03 05/04/2020	עדן וקנין	05/04/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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	הרצל קבלו			מגדל העמק	ארבל	12			cabalo67@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		הרצל קבלו			מגדל העמק	ארבל	12			cabalo67@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדן וקנין			מגדל העמק	הזית	3	046546196		info@emdm.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

לגליזציה לקיים ותוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 50 מ"ר עיקרי על פי סעיף 62א(א)(16)(א)(2) ושינוי קווי בנין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	25



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	533.2	מגורים
100	533.2	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	533.1	מגורים
100	533.1	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים חד משפחתיים בשיטת בנה ביתך.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח לשטח העיקרי (מ"ר)	מ"ר שטח חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
		צידי	קדמי	אחורי						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת
(4)	10	(3)	(3)	(3)	2	8	1	35	(2) 58	290	27	(1) 263	500	מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י סעיף 62א(א)(16)א(2) תוספת עד 50 מ"ר למאושר בתכנית ג/במ/270.
- (2) תותר חניה מקורה בשטח 10% משטח המגרש לפי ג/במ/271.
- (3) קווי הבנין לפי המשורטט בתשריט מצב מוצע.
- (4) תותר מרפסת גג בשטח של 40% מהיטל הבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

א. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה המקומית.

ב. לא תותר בניית מבני עזר מחוץ למבנה העיקרי למעט מבנה חניה שמותר יהיה לבנותו בקווי בנין אפס כלפי הרחוב וכלפי השכן.

ג. בבקשה להיתר בניה יש לסמן אנטנות רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזית המבנה.

ד. צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.

ה. צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכנית, במידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרק בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל את אישור הועדה.




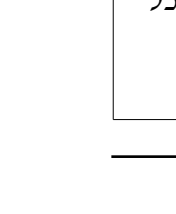
ו. מסתורי כביסה: במקרה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה. תיאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב. המסתורים יהיו בתוך "נישה" בנויה ויבנו מחומר מתכתי צבעוני (אלומיניום, פח, וכו') ולא מפלסטיק). תותר בניית מתלה כביסה על גבי קירות תומכים שאינם פונים לחזית הרחוב.

ז. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח של המגרש בקני"מ 1: 100 כולל חתכים אופייניים וחזיתות כלפי הרחוב של המגרש. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתכני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט עם חומריהם, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה. כמו כן, תוכן תכנית לשיקום מדרונות חפירה, חציבה ומילוי כולל תכנון הצמחייה.

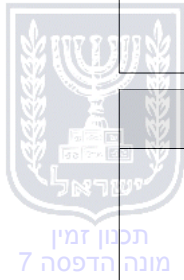
ח. ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו על גבי תכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה לאחר אישור מהנדס העיר. לא תותר העברת צנרת כלשהי על גבי הקירות החיצוניים, להוציא מרזבים שיאושרו לאחר הגשת פירוט מתאים (חומר וצורה).

ט. שילוט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיקבלו מהרשות המקומית. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בנייני המגורים. לא יוצבו שלטי פרסומת אלא באישור המוסדות המתאימים בעיריית מגדל העמק אשר תקבע מיקומם וגודלם.

י. הרחבות בעתיד: כל אפשרויות ההרחבה בדירות השונות יוגשו לאישור עקרוני לפני מתן היתר בניה כפתרון אחיד להתרחבות בעתיד. לא תותר כל הרחבה שלא לפי התכניות הללו.

	<p>אדריכלות</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>יא.. ניתן להעביר קווי מים וביוב בתוך המגרש עד למרחק של 1 מ' מקו הבניין. יב. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לדרישות ותקנות הג"א. המקלוט יהיה בתוך הבתים או במקלוט משותף ברדיוס מתאים בהתאם לדרישות הג"א המעודכות.</p>	
	<p>קווי בנין</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>קווי הבניין יסומנו ע"פ המסומן בתשריט</p>	
	<p>חניה</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עלילים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו 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 בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1 מ'ארון רשת 3 מ'ישנאי על עמוד 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>	

חשמל	6.4
<p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ. תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</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>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד המים ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מנהל מחלקת תשתיות ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור תאגיד המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה:</p> <p>יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה על עיריית מגדל העמק ובתיאום עם מחלקת מהנדס העיר.</p> <p>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.</p>	

פיקוד העורף	6.6
<p>פיקוד העורף:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה</p>	

<p>6.6 פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.7 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.7</p>
<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך. ב. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה בניית מדרגות קבע המקשרות בין חלקי הבית.</p>	
<p>6.8 גגות</p>	<p>6.8</p>
<p>א. גגות הבתים יכוסו ברעפים. ב. הגג העליון של הבית יעוצב כך שיתן פתרון נאות לשילוב המתקנים על הגג: מערכות סולאריות, אנטנה וכו'.</p>	
<p>6.9</p>	<p>6.9</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	
<p>זמן משוער לביצוע התכנית תוך שנה מיום אישורה</p>	

