

הוראות התכנית

תכנית מס' 221-0976811

שינוי קווי בניין ברחוב קרן היסוד 29-מגדל העמק

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מגדל העמק

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו בה לשנות קווי בניין ולהגדיל תכסית ברחוב קרן היסוד 29.



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

שינוי קווי בניין ברחוב קרן היסוד 29-מגדל העמק	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
221-0976811	מספר התכנית	
0.776 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א), (4), 62 א (א) (5)	לפי 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

223200 קואורדינאטה X

731028 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ברחוב קרן היסוד 29

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת רמת בלפור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17445	מוסדר	חלק	144	

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 אינה משנה את המפורט בתכנית וכל הוראות תכנית 221-0201715 ממשיכות לחול	כפיפות	221-0201715
08/03/1998	2712	4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9533 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9533
06/02/1994		4190	תכנית זו משנה רק את התשריט וההוראות אך כפופה לנספחים הרלוונטיים שלה ושל תכנית ג/במ/160	שינוי	ג/ במ/ 160



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי כהן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12: 22 21/02/2022	אבי כהן	09/05/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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	אליהו בן מויאל			מגדל העמק	קרן היסוד		050-4165921		esterbenmoyal1@gmail.com
	פרטי	אסתר בן מויאל			מגדל העמק	קרן היסוד		050-4165921		esterbenmoyal1@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו בן מויאל			מגדל העמק	קרן היסוד		050-4165921		esterbenmoyal1@gmail.com
פרטי	אסתר בן מויאל			מגדל העמק	קרן היסוד		050-4165921		esterbenmoyal1@gmail.com
פרטי	אבי כהן			מגדל העמק	הניצנים		052-6383120		ac0526383120@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	אבי כהן			מגדל העמק	הניצנים		052-6383120		ac0526383120@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	וליד שרארי	1275		נצרת	נצרת		054-5755904		waleed.sharary@gmail.com



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

שינוי קווי בנין והגדלת תכסית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב

2. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התו"ב



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 א'	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	776.15	100
סה"כ	776.15	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	776.15	100
סה"כ	776.15	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>אזור בניה נמוכה, מקסימום שתי קומות + גג רעפים. גובה המבנה לא יעבור שמונה מטרים מגובה הקרקע המתוכנן. לא יבנה יותר מ-60% לכל הקומות (לא יותר מ-220 מ) ומקסימום 40% לקומת קרקע. תוספת של 10% לנספחים (לא יותר מ-40 מ) כגון: חניה, מחסן, מרחב מוגן וכו'. לכל יח"ד יוכנו פתרון חניה למינימום שתי מכוניות בתוך גבולות המגרש. דיירים סמוכים, יוכלו לבנות סככת חניה משותפת. לפחות 60% מגגות יכוסו בגגות רעפים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>מבני עזר:</p> <p>תותר בנית מבני עזר(מחסן) מחוץ למבני המגורים בשטחים פרטיים וכן לדירות בשיכונים עם קרקע צמודה, בשטח שלא עולה על 6.0מ"ר ליחידת דיור מיקומו וצורתו יקבע ע"י הועדה לתיכנון ובניה מגדל העמק חישוב שישטחם של מבני העזר יהיה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במידה ותותר ע"י הועדה המקומית בניה בקו 0 תיהיה הבניה בגובה שלא עולה על 2.20 מ' וללא פתחים לכיוון השכן. ניקוז המבנה יופנה לכיוון מגרש המבקש ולא למגרש שכן.</p>



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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(3) 5	(3) 3	(3) 3	(3) 3		8	2	65			(2) 10	(1) 60	400	101	מגורים א'	מגורים א'

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

הוראות טבלה 5:

לפי החלטת הועדה אפשר להעביר במסגרת בין מעל ומתחת מפלס הכניסה בתנאי שלא יעבור את המקסימום המותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא יותר מ-220 מ"ר ליח"ד אחד.
- (2) לא יותר מ-40 מ"ר ליח"ד אחד.
- (3) או לפי תשריט.






תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>1. כל הבניינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש. 2. לא תותר גל פעולה שיש בה פגיע שלמות החזונית של הבניינים כולל: צביעה ויסוד המרפסות וחלק מהחזיתות. 3. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים. 4. לא תותר פתיחה או סגירת מרפסות, חלונות ופתחים אחרים (כגון מזגנים) ללא אישור הועדה לתכנון ובניה. 5. לא תותר הנחת דודי שמש על גבי הגגות, אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה. 6. לא יותקנו חוטי הטלפון על קירות חיצוניים. 7. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזית. 8. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות מאושרים ע"י הועדה. 9. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בנייני מגורים, אלא אם צוין אחרת. 10. אזור מגורים אי-יחידות משנה יאושרו בתאום עם מנהל מקרקעי ישראל. 11. באזור הנ"ל יאושרו הקמת מחסנים מגורים רק כחלק בלתי נפרד מבנין המגורים. 12. על כל מתכנן שמגיש תכנית להיתר בניה לציין את חומרי הגמר, גוונים ופרטי בנין אפייניים כגון: מעקות, ארגזי פתחים, מסתורי כביסה וכדומה. 13. כמון כן יש להציג בפני הועדה פרט גידור וקירות תומכים. 14. במידה ובניית התוספת תפגע בתשתית הקיימת כגון: קירות תומכים, גדרות, מערכות ביוב ומים או תחוייב הזזתן, הזזה תופיע בתכנית ההגשה ותבוצע על חשבון הדייר. 15. בסמכות הועדה לשנות או לבטל הרחבה מסויים אם הסיבה היא על רקע תכנוני, כגון: קירבה לתשתית, קוי בנין וכו'. 16. בניינים קיימים: הבניינים שהיו קיימים מפני אישורה של התכנית זו בקווי בנין קטנים ובאחוזי בנין החורגים מהנחיות תכנית זו, יאושרו כדין אך בקומות שיבנו מעל התוספת החורגות, תאושר תוספת אך ורק לפי הנקבע בתכנית זו. 17. שימוש בקרקע ובניינים: לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית אלא לתכנית מפורטת ברשימת התכניות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.</p>	
<p>6.2 פיקוד העורף</p>	<p>6.2</p>
<p>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 ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.3 שרותי כבאות</p>	<p>6.3</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>מים: תנאי למתן היתר בניה- אישור תאגיד המים מי נועם בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום עם תאגיד המים מי נועם. ניקוז:</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מנהל תשתיות בעירייה. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד המים מי נועם. אשפה: יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של עיריית מגדל העמק ובתאום מחלקת מהנדס העיר.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>6.5 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. חניה מקורה: תותר בנית חניה מקורה, במידה ותותר ע"י הוועדה המקומית בניה בקו בניה 0-תיהיה הבניה בגובה שלא עולה על 2.20 מ' וללא פתחים לכיוון השכן. ניקוז המבנה יופנה לכיוון מגרש המבקש ולא למגרש שכן.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>6.6 חשמל</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. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בניה 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 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 אוריי 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' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' 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</p>

6.6	חשמל
<p>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.</p> <p>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 דעה 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>	



6.7	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ביצוע מייד.

