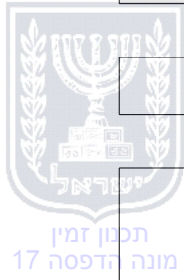


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 254-0487041**

**תוספת שטחי בניה למגרש מגורים, קיבוץ מגידו**



**מחוז** צפון  
**מרחב תכנון מקומי** יזרעאלים  
**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

התוכנית נועדה ליצור מסגרת תכנונית הכוללת תוספת זכויות בניה לצורך תכנון מבנה מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית תוספת שטחי בניה למגרש מגורים, קיבוץ מגידו

**מספר התכנית** 254-0487041

**1.2 שטח התכנית** 0.511 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62א (א) סעיף קטן 17

**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

קואורדינאטה X 217083

קואורדינאטה Y 720950

**1.5.2 תיאור מקום** הרחבה קיבוץ מגידו**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מגידו - חלק מתחום הרשות: מגידו

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20279	מוסדר	חלק		14

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/12412	112

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/08/2005	4008	5432	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12412 ממשיכות לחול.	שינוי	12412 ג/

הערה לטבלה:

כפיפות לתוכנית מק/יז/12412/01



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל קוזוקרו-מלאכי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל קוזוקרו-מלאכי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	חישוב שטחים קומת כניסה	14/09/2017	סרגי בן דוד	11/12/2016	1		רקע	אדריכלות
כן	תוכנית קומת כניסה	14/09/2017	סרגי בן דוד	11/12/2016	1		רקע	אדריכלות
כן	תוכנית קומת קרקע	14/09/2017	סרגי בן דוד	29/03/2017	1		רקע	אדריכלות
כן	חישוב שטחים קומה תחתונה	14/09/2017	סרגי בן דוד	14/09/2017	1		רקע	אדריכלות
לא		09/04/2018	יעל קוזוקרו-מלאכי	12/12/2016		1: 500	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	יהודה אדר			ראשון לציון	זוסמן	15		03-7655190	yeuda.adar@live.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה אדר			ראשון לציון	זוסמן	15		03-7655190	yeuda.adar@live.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558273		michalar@land.gov.il
חוכר		יהודה אדר			ראשון לציון	זוסמן	15		03-7655190	yeuda.adar@live.com
חוכר		עינת אדר- אהרוני			יקנעם (מושבה)	(1)				

(1) כתובת: יקנעם המושבה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokar o@gmail.co m
	אדריכל	סרג' בן דוד	33919		גליל ים	(1)				davidben- asher@013net .net

(1) כתובת: קיבוץ גליל ים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 שטחי בניה במגרש מגורים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר במגרש מגורים ע"פ סעיף 62 א (א) 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	8

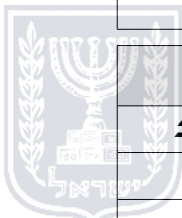
**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	511	100
סה"כ	511	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	510.81	100
סה"כ	510.81	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>מגורים ב' ע"פ תוכנית ג/12412 : מגורים, חניה פרטית מקורה, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצוע חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא יפריעו לסביבה.</p> <p>שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבנייה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות.</p> <p>גדרות, מחסן, חניה כולל הבטחת חניה נוספת במגרשים בהם עסקים ומשרדים, ומתקני חצר. לא יותר להקים חדרי אירוח (לא בבית המגורים ולא בחצר הבית).</p> <p>בכל מגרש מותר להקים בית מגורים שהוא יחידת מגורים אחת.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד			
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי			גודל מגרש כללי		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	1	38	308			53.58 (1)	254.4	450	511	8	מגורים אי'
4	4	3	3	2		(2) 7									

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:

וועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה  
ניתן לנייד זכויות משטח עיקרי לשטח שירות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל חניה מקורה.

(2) 8.5 לגג משופע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

6.1	אדריכלות
	<p>ע"פ הוראות תוכנית מאושרת ג/12412:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך.</li> <li>2. מחסן ביתי-יותר מבנה אחד בקווי בנין צידי ואחורי-0 בהסכמת שכן. בכל מקרה לא יותר להקים מחסן בחזית הקדמית של המגרש. גובה המחסן בחיפוי גג שטוח, לא יעלה על 2.5 מטר. גובה גג שיפועי לא יעלה על 3 מטר. שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה בניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר.</li> <li>3. חניה - חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן מחומרים קשיחים או קלים. מיקום החניה יצוין בבקשה להיתר. יותר להקימה בקו בנין קדמי וצידי-0. ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש. גובה מבנה החניה עם גג משופע לא יעלה על 3.5 מ'. שטח החניה לא יעלה על 28 מ"ר.</li> <li>4. גדרות - חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו בהתאם לנספח נופי ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים. גדרות הפונות לחזית קדמית לא יעלו בגובהן על 1.5 מ'.</li> <li>גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימלי 1.6 מ'. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות, אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.</li> <li>5. מיכלי דלק וארובות - תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות המבנים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.</li> <li>6. דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.</li> <li>7. מתקני חצר - יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו: מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה בתנאים הבאים:</li> <li>המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש (למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים)</li> <li>המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מ' מגבול המגרש.</li> <li>המתקנים יהיו ללא גג. תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.</li> </ol>
6.2	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.3	<b>חשמל</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>ב. תחנות השנאה:</li> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים</li> </ol> </ol>

חשמל	6.3																								
<p>או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <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> <table border="0" data-bbox="510 425 1262 985"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <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>בתוכנית 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 עבודת 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>	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 אווירי 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'		
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 אווירי 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'																									
פיקוד העורף	6.4																								
<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>																									



<b>6.5 היטל השבחה</b>	<b>6.5</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## .7 ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוכנית זו מהווה חלק קטן מתוכנית גדולה שמספרה ג/12412 ועל כן כפופה לשלבויות שבה.	

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



חישוב שטח קומה תחתונה ספלים -3.60

שטח המסגרת:

$$232.10 = 17.36 \times 13.37$$

$$\underline{232.10}$$

הורדות:

$$\begin{aligned} 6.87 &= 1.50 \times 4.58 & (1) \\ 24.35 &= 3.81 \times 6.39 & (2) \\ 60.19 &= 6.95 \times 8.66 & (3) \\ 2.85 &= 3.20 \times 0.89 & (4) \end{aligned}$$

$$94.26 \text{ : סה"כ}$$

משטחים לא מקורים:

$$3.60 = 1.50 \times 2.40 \quad (5)$$

$$\underline{3.60} \text{ : סה"כ}$$

סה"כ שטח ברוטו:

$$\underline{134.24} = 232.10 - 94.26 - 3.60$$

שטחי שרות:

מקלט:

$$13.02 = 3.48 \times 3.74 \quad (6)$$

$$\underline{13.02} \text{ : סה"כ}$$

שרות וכביסה:

$$13.77 = 2.76 \times 4.99 \quad (7)$$

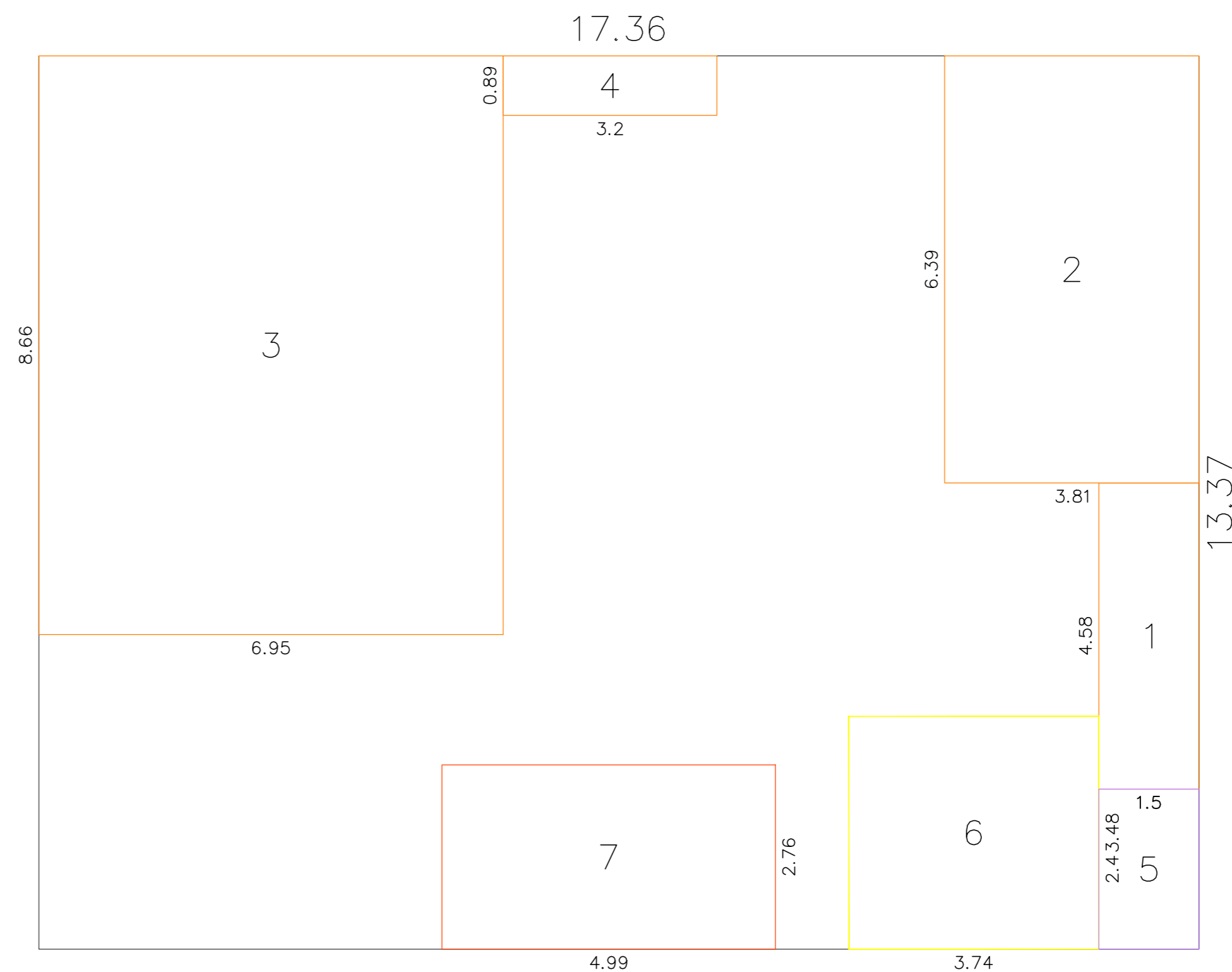
$$\underline{13.77} \text{ : סה"כ}$$

סה"כ שטחי שרות:

$$\underline{26.79} = 13.02 + 13.77$$

סה"כ שטח נטו:

$$\underline{107.45} = 134.24 - 26.79$$





חישוב שטח קומת בניסה מפלס 000:

שטח המסגרת:

$$298.03 = 20.74 \times 14.37$$

298.03

הורדות:

7.00 =	3.52	x	1.99	(1)
4.19 =	4.87	x	0.86	(2)
2.85 =	3.20	x	0.89	(3)
39.09 =	4.88	x	8.01	(4)
60.19 =	6.95	x	8.66	(5)

113.32 סה"כ:

משטחים לא מקורים:

$$24.94 = 3.21 \times 7.77 \quad (6)$$

24.94 סה"כ:

סה"כ שטח ברוטו:

$$159.77 = 298.03 - 113.32 - 24.94$$

שטחי שרות:

מבנה חנייה:

$$26.79 = 4.87 \times 5.50 \quad (7)$$

26.79 סה"כ:

סה"כ שטחי שרות:

$$26.79 = 26.79$$

סה"כ שטח עיקרי:

$$132.98 = 159.77 - 26.79$$

