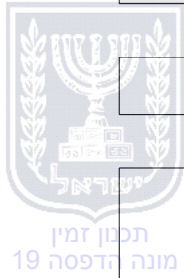


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 221-0528810

שינוי קוי בניין ותוספת זכויות לגוש: 17801, חלקה 120 - משפחת פוליטי



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מגדל העמק  
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

התכנית מבקשת שינוי קווי בנין ותוספת זכויות בנייה ללגיטימציות למחסנים מתחת למפלס הכניסה הקובעת בדרום המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי קוי בניין ותוספת זכויות לגוש: 17801, חלקה 120 -

משפחת פוליטי

ומספר התכנית

221-0528810

מספר התכנית

0.553 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	222142
קואורדינאטה Y	731645

### 1.5.2 תיאור מקום

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

מגדל העמק - חלק מתחום הרשות: מגדל העמק

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	משעול הנחליאלי	מגדל העמק

שכונה גן ישראל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17801	מוסדר	חלק	120	

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
10483 ג/	1012

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/02/2003	1370	5154	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10483 ממשיכות לחול.	שינוי	10483 ג/
18/07/2017	7731	7546	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 221-0201715 ממשיכות לחול.	שינוי	221-0201715



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד חמו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דוד חמו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		06/11/2017	דוד חמו	07/11/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		17/06/2017	דוד חמו	17/06/2017		לא

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	יוסף פוליטי			מגדל העמק	משעול הנחליאלי	2 א	050-4156036		yosef.politi@gmail.com
	פרטי	רינה פוליטי			מגדל העמק	משעול הנחליאלי	2 א	050-5772513		

**1.8.2 יזם**

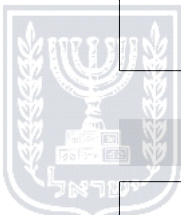
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף פוליטי			מגדל העמק	משעול הנחליאלי	2 א	050-4156036		yosef.politi@gmail.com
פרטי	רינה פוליטי			מגדל העמק	משעול הנחליאלי	2 א	050-5772513		

**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	04-6558236		
חוכר	זיוה בוזגלו				מגדל העמק	משעול הנחליאלי	2 ב	050-4156036		
חוכר	סלומון בוזגלו				מגדל העמק	משעול הנחליאלי	2 ב	050-4156036		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יוסף פוליטי			מגדל העמק	משעול הנחליאלי	2 א	050-4156036		yosef.politi@gmail.com
חוכר		רינה פוליטי			מגדל העמק	משעול הנחליאלי	2 א	050-5772513		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בניין	עורך ראשי	דוד חמו	31802/ה	דוד הנדסת בניין - שירותי אדריכ	מגדל העמק	מגדל העמק	25	050-7406204	04-6541690	kesem03@017.net.il
מודד	מודד	רמזי קעואר	883	קעור רמזי	חיפה	(1)		052-2352708		ramzi883@nevision.net.il

(1) כתובת: אלמותנבי 22.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
בתשריט: "מגבלות בנייה"	תחום המוצע לגליזציה המחסן והמחסן גינה.

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

התכנית מבקשת שינוי קווי בנין, שינו הוראות בינוי ותוספת זכויות בנייה מתחת הקרקע בלבד לגייטמציות למחסנים מתחת למפלס הכניסה הקובעת בדרום המגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 - שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק, לפי מה שמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- 2 - שינוי תכנית עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק.
- 3 - שינוי מס' קומות עפ"י סעיף 62א(א)4: ניתן לבנות 2 ק' מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת.
- 4 - תוספת של 50 מ"ר שטח שרות בתת הקרקע לכל המגרש עפ"י סעיף 62א(א)15 לחוק.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	553	100
סה"כ	553	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	551.43	100
סה"כ	551.43	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תכנית מאושרת ג/10483 : אזור מגורים ב' ישמש לבניית מגורים בלבד, בתים דו או תלת משפחתיים. מקלטים ו/או ממ"דים, חנייה.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
השטח בתת הקרקע מכח תכנית זו למטרת שרות בלבד.	



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	7.5	2	(2) 61	(1) 50		40	300	400	101	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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) עבור שטחי שירות בתת הקרקע לפי סעיף 62א. (א) (15) לחוק התכנון.

(2) עפ"י תכנית מאושרת ג/10483.

(3) כמו מסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 6. הוראות נוספות

6.1

### הוראות בינוי

1. מספר קומות: ק"ק + ק' עליונה + ק' מרתף
2. שטח קומה: שטח קומה מקסימאלי בקומת המרתף בלבד: עד קווי הבניין.

6.2

### איכות הסביבה

אשפה: 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.

6.3

### חשמל

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.

6.4

### ניקוז

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

6.5

### פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6

### פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.7

### היטל השבחה

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

<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעיון קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

<b>6.8 בטחון ובטיחות</b>	<b>6.8</b>
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	

<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
------------------------	----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

מיום אישור התכנית.	
--------------------	--

