

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 221-0625319

שינוי קו בניין אחורי במתחם "מגדל אור"



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

1. התכנית המוגשת מיועדת לשינוי קו בניין אחורי בחלקה הנידונה ללא שינוי בזכויות הבנייה.
2. יעוד הקרקע הנוכחי- מגורים א'.
3. על המגרש קיימים 3 מבני מגורים. בשל מגבלות הצורה הגאומטרית של המגרש והמדרון התלול נדרש השינוי בקו הבניין האחורי, על מנת לאפשר הקמת הבניין המבוקש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שינוי קו בניין אחורי במתחם "מגדל אור"

**מספר התכנית** 221-0625319

**1.2 שטח התכנית** 3.668 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 7

**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

222077 קואורדינאטה X

731361 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** קריית חינוך מגדל אור**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מגדל העמק - חלק מתחום הרשות: מגדל העמק

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
17809	מוסדר	חלק	18	

**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 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/05/2003	2506	5187	השינוי מתייחס לשינוי בקו בניין אחורי ובגודל מגרש מינמאלי.	שינוי	ג/ 12552
18/07/2017	7731	7546	השינוי מתייחס לשינוי בקו בניין אחורי ובגודל מגרש מינמאלי.	שינוי	221-0201715
04/07/1991	2985	3898	השינוי מתייחס לשינוי בקו בניין אחורי ובגודל מגרש מינמאלי.	שינוי	ג/ במ/ 42
27/04/1999		4695	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1 / 15 / 25. הוראות תכנית 1 / 15 / 25 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 / 15 / 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהושע (שוקי) שושני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהושע (שוקי) שושני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 54 14/08/2018	חורי אליאס	05/08/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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 20

**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
	אחר	מגדל אור רשת מוסדות חינוך			מגדל העמק	(1)	13		073-2227445	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרב עובדיה יוסף 13.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מגדל אור רשת מוסדות חינוך			מגדל העמק	(1)	13		073-2227445	

(1) כתובת: הרב עובדיה יוסף 13.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מגדל אור רשת מוסדות חינוך			מגדל העמק	(1)	13		073-2227445	

(1) כתובת: הרב עובדיה יוסף 13.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יהושע (שוקי) שושני		יהושע שושני אדריכל ומתכנן ערים	תל אביב- יפו	גלוסקין	7	03-6701122		shooky@shoshany.com
	מודד	חורי אליאס	773	ח.מ.מ הנדסה ומדידות בע"מ	נשר	(1)	4 א	04-8392806	04-8399059	u94@013net.net

(1) כתובת : היצירה 4 נשר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

1. שינוי קו בניין אחורי מ-4.0 מטר עד גבול המגרש ללא שינוי בזכויות הבנייה על פי סעיף 62 א (א) (4).
2. השינוי בקו הבניין האחורי נדרש, על מנת לאפשר הקמת הבנין המבוקש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין אחורי וקביעת קו בניין חדש : קו בניין אחורי מ-4.0 מטר עד גבול המגרש, על פי סעיף 62 א (א) (4).
2. שינוי גודל מגרש מינימאלי על פי הקיים : 3,668 מ"ר במקום : 4,410 מ"ר על פי סעיף 62 א (א) (7).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	1

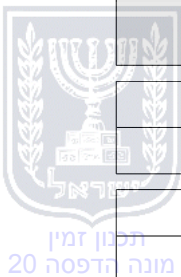
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	4,410	100
סה"כ	4,410	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,668.7	100
סה"כ	3,668.7	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בשטח המיועד לשטח מגורים א', תותר בניית מבנים בני 4 קומות עם חניה בתחומי המגרש. תותר הצמדה של קרקע לדירות שבקומת הקרקע. יותר ניצול גגות הבניינים כמרפסות גג ולהקמת סוכות.	
הוראות	4.1.2
קווי בנין	א
המגרש המוצע מהווה יחידת תכנון מינימאלית. במגרש תותר הקמת מספר מבנים נפרדים כאשר המרווח ביניהם לא יקטן מ-6 מ', פרט לקירות גמלון אטומים בהם ניתן להקטין את המרווח עד 4 מטר כשהבינוי המוצע תואם בכל מקרה את רוח הבינוי המוצע בתשריט. מקירות גמלון אטומים תותר התקנת פתחים לשרותים בלבד.	



## 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	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	5	4	15	30	60			3668	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא תותר פתחית חלונות על קו בניין אפס בחזיתות הנייל..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>
<p>- כל בנייה / תוספת בתחום התכנית תהיה כפופה להנחיות המרחביות המאושרות בעת אישור הבקשה.</p> <p>- שמירה על גובה הבניינים : גובה הבניינים יהיה בהתאם להוראות תוכנית זו ולמסומן בתשריט. קומת מסד המשמשת למקלט ולמחסנים דירתיים ולא תחשב במניין הקומות. חדר המדרגות המוביל לגג הבניין לא יחשב במניין הקומות.</p> <p>- גגות המבנים : במתן היתר הבנייה תילקח בחשבון חזות החזית החמישית-הגגות. כיסוי גגות המבנים יהיה בחצץ. יותר ריצוף הגגות וניצול הגגות כמרפסות גג. (שטחן לא יהיה כלול בשטחי בנייה). תותר יציאה לגגות בעזרת חדר מדרגות (שטחו לא יהיה כלול בשטחי הבנייה).</p> <p>- קומת מסד : תותר קומת מסד. קומת המסד תשמש למחסנים דירתיים ומקלטים. (קומת המסד לא כלולה בשטח הבנייה).</p> <p>- מחסנים : יבנו מחסנים דירתיים בשטח של 3 מ"ר בממוצע לכל יחידת דיור. שטח המחסנים והמבואה אליהם לא יחשבו בשטח הבנייה.</p> <p>- לא תותר כל פעולה שיהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות.</p> <p>- לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות חיצוניים של הבניין אלא במקומות שייקבעו בתוכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>- לא תותר התקנת צנרת חשמל, מים, ביוב, טלפון, טלוויזיה וכדו על קירות החוץ של הבניין אלא במקומות סמויים / פנימיים ולפי תקן.</p> <p>- לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניין, אלא במקומות שייקבעו בתוכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>- מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות מחוץ לבניין ובהתאם לתוכניות שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>- לא תותר התקנת אנטנות טלוויזיה מכל סוג שהוא לכל דירה ודירה, אלא אנטנה מרכזית לבניין (וע"י תוכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. חיבורים לטלוויזיה בכבלים יהיה תת-קרקעיים בלבד.</p> <p>- לא תותר התקנת סוגרים מסוגים שונים ובצורות שונות לכל דירה ודירה, אלא בחומר ובצורה אחידה על פי תוכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית</p> <p>- לא תותר התקנת שלטי פרסומת ושלטים מוארים מכל סוג שהוא על הקירות החיצוניים של הבניין.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בחוק.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :</p> <p>1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p>	



<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.                  ברמת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.                  מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.                  בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.                  בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.                  הערה                  במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבליי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:                  מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.                  מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.                  מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.                  ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	
<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.                  לא ינתן היתר בשטח התכנית אלא אם יובטח מקום לפחי אשפה ויסומן בהיתר</p>	
<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים של מגדל העמק.</p>	
<b>6.6</b>	<b>ניקוז</b>
<p>א. תנאי לקבל היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<b>6.7</b>	<b>ביוב</b>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<b>6.8</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<b>6.9</b>	<b>מקלטים</b>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.</p>	
<b>6.11</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי</p>	

<b>6.11</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	להוצאת היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## .7 ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

### 7.2 מימוש התכנית

למימוש מייד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20