

הוראות התכנית

תכנית מס' 221-0737858

היקינטון 5



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

שינוי קווי בנין לשם הכשרת מבנה קיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



היקינטון 5	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
221-0737858	מספר התכנית		
0.474 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
62 א (א), 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
קואורדינאטה X	223971
קואורדינאטה Y	731619

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מגדל העמק	היקינטון	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17701	לא מוסדר	חלק	50	

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/ 12357	50

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



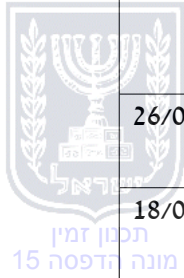
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/07/2004		3808	5324	תכנית זו משנה רק את המפורט בה.	החלפה	12357 ג/
18/07/2017		7731	7546	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 221-0201715. הוראות תכנית 221-0201715 ימשיכו לחול.	כפיפות	221-0201715



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס הלל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס הלל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	12: 55 25/03/2019	איריס הלל	14/03/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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	רוזה יפרח			מגדל העמק	היקנטון	5			
	פרטי	שמעון יפרח			מגדל העמק	היקנטון	5			

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		רוזה יפרח			מגדל העמק	היקנטון	5			
בעלים		שמעון יפרח			מגדל העמק	היקנטון	5			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איריס הלל	11677824		תל אביב- יפו	סוקולוב	18			iris@ih- architecture.c om

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 קוי בנין והוראות עיצוב ובנוי לשם הכשרת מבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין צידי ואחורי הקבועים בתכנית לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (4) עפ"י הפירוט הבא



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



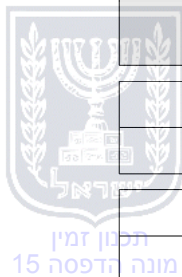
תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	473.97	מגורים א'
100	473.97	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
לצורך ניצול זכויות בניה לפי תכנית זו יש אפשרות לוועדה המקומית לאשר יחידת מגורים נוספת (יחידת הורים- ילדים) היחידה הנוספת תתאפשר אך ורק כחלק אינטגרלי מהמבנה הקיים. להנחת דעתם של אני המקצוע והוועדה המקומית. לא יאושרו פתחים בקו בנין אפס עם השכנים הגובלים.	
אדריכלות	ב
מחסנים וחנייות מקורות וממ"ד הינם חלק משטחי השירות. במצבים שלא ניתן להגדיר את המחסן כחלק מהבנין תותר הקמת מחסן בשטח שלא יעלה על 9 מ"ר. תתאפשר בניית מחסן בקו בנין אפס ללא פתחים. ניקוז המחסן לכיוון המגרש ולא למגרש שכן. תותר קומת מרתף / קומת עמודים מפולשת בנוסף לשתי הקומות הקיימות.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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)	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
2	5.5 (7)	0	5.6 (6)	2 (5)	10	1 (4)	40 (3)			10 (2)	60 (1)	474	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: ניתן להעביר אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (4) +יח"ד נלווית. לצורך ניצול זכויות בניה לפי תכנית זו יש אפשרות לוועדה המקומית לאשר יחידת מגורים נוספת (יחידת הורים- ילדים).
- (5) תותר קומת מרתף/עמודים מפולשת בנוסף לשתי קומות קיימות.
- (6) עפ"י סימון בתשריט מצב מוצע. לעניין מבנה קיים - 5.6 מ'לעניין יח"ד נלוות- 0 מ'.
- (7) עפ"י סימון בתשריט מצב מוצע לעניין מבנה קיים 5.5 מ'לעניין יח"ד נלוות- 0.3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בחוק.
6.2	חשמל	<p>אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. 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:</p> <p>ברשת מתח נמול עם תילים חשופים 2 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 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'. במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל, לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעלי כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>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.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת הסכמה ואישור מחברת חשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכים והמינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>
6.3	ניקוז	תנאי לקבלת היתר הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית.
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים של מגדל העמק.
6.5	ביוב	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית.
6.6	פסולת בניין	לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.7	מקלטים	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם התקבל אישור מפיקוד העורף.
6.8		היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.9	בטחון ובטיחות
	תנאי להוצאת היתר בניה, מילוי דרישות רשות הכבאות הנוגעות למבנים צמודי קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מיד עם אישורה של תכנית זו
--	---------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15