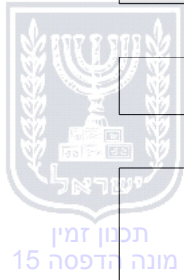


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 221-0594218

מגדל העמק, שכונה מערבית, שלב א' - תיקונים בסמכות מקומית



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מגדל העמק
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

תכנית זאת מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/21243 שבתוקף, בכפוף לסעיף 62א' (א) (1) ו-(2). השינויים המצעים:

1. החלפה בין חנייה פרטית למדרכה לשיפור בטיחות הולכי הרגל ללא שינוי בשטחים המאושרים של כל ייעוד במתחם 1 ו-2.
2. תיקון טעות סופר ושינוי מספר רוחב דרך ברוזטה בהתאמה לרוחב הדרך המאושרת בדרכים מספר 29, 30 ו-31 במתחם 3.
3. שינוי שטח משצ"פ לדרך במטרה לספק גישה מדרך סטטוטורית לתא שטח מס' 319 באזור בנה ביתך, מתחם 4.
4. החלפת שטחים בין ייעוד מגורים וייעוד שצ"פ ללא שינוי בסך שטחי הייעודים במטרה לייצר רצף בייעוד שצ"פ הגובל בתא שטח 319 במתחם 4.

מלבד השינויים המפורטים בתכנית זו על שטח זה יחולו הוראות תכנית מאושרת ג/21243.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגדל העמק, שכונה מערבית, שלב א'- תיקונים בסמכות מקומית

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

221-0594218

מספר התכנית

16.665 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 2

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מגדל העמק
קואורדינאטה X	221900
קואורדינאטה Y	732700

### 1.5.2 תיאור מקום

מגורים בצמוד לדרך מספר 28 בתכנית מאושרת ג/21243.  
מגורים ג' בצמוד לדרך מספר 7 בתכנית מאושרת ג/21243.  
דרכים 29, 30 ו-31 בתכנית מאושרת ג/21243.  
קצה דרך מספר 19 ומגרש מגורים 319 בתכנית מאושרת ג/21243.

### 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

שכונה

שכונה מערבית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17426	לא מוסדר	חלק		40-41
17726	לא מוסדר	חלק		9, 13
17819	לא מוסדר	חלק		77-79

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



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/12/2016	1328	7394	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21243 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21243
18/07/2017	7731	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 221-0201715. הוראות תכנית 221-0201715 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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				ענת פיק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000			ענת פיק		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	15/01/2018	ענת פיק	05/02/2018		לא



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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נצרת עילית	(1)	3	04-6088222	04-6088233	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המלאכה 3 נצרת עילית.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נצרת עילית	(1)	3	04-6088222	04-6088233	

(1) כתובת: המלאכה 3 נצרת עילית.

### 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	(1)	2	04-6558211	04-6558266	

(1) כתובת: חרמון 2 נצרת עילית.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ענת פיק		ענת פיק - אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	43	04-9831992		pickarc2@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל 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

תכנית זאת מהווה שינוי לתכנית גו21243 שבתוקף בכפוף לסעיף 62א' (א) (1) ו-(2) לצורך החלפה בין רצועת מדרכה לרצועת חנייה פרטית, לצורך מתן גישה למגרש 319 ולצורך התאמה בין רוחב דרך מאושרת לרוחבה הרשום ברוזטה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- מתחם 1, 2 - החלפה בין ייעוד דרך המשמשת כמדרכה וייעוד מגורים המשמש לחנייה פרטית לצורך שיפור בטיחות הולכי רגל ומניעת חציית מדרכה בכניסות לחנייה ניצבת לאורך דרכים מס' 28 ו-7, כל זאת ללא שינוי בשטחי הייעודים.
- מתחם 4 - החלפה בין ייעוד שצ"פ לייעוד דרך לצורך מתן גישה למגרש מספר 319. שינוי גבולות תא שטח מס' 319 לצורך שיפור רצף שצ"פ הגובל בתא שטח זה ללא שינוי בסה"כ שטחי הייעודים.
- מתחם 3 - תיקון מספר רוחב דרך המצוין ברוזטות של דרכים מס' 31,30,29 מרוחב 15 מ' לרוחב 11 מ' בהתאמה לרוחב הדרכים המאושרות.

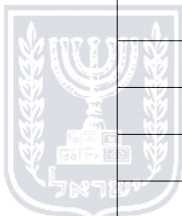


מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1 - 3, 740, 742, 744
דרך מוצעת	4, 240, 401
מגורים	319, 341 - 345, 441 - 445, 501
מגורים ג'	601
שטח ציבורי פתוח	5



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	1 - 3, 740, 742, 744
גבול מתחם	דרך מוצעת	4, 240, 401
גבול מתחם	מגורים	319, 341 - 345, 441 - 445, 501
גבול מתחם	מגורים ג'	601
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1
דרך /מסילה לביטול	מגורים	501 ,345 - 341
חניה	דרך מאושרת	1
חניה	דרך מוצעת	240
חניה	מגורים	501 ,345 - 341

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	7,240	43.44
מגורים א' 2	500	3
מגורים א' 3	4,007	24.04
מגורים ג'	4,466	26.80
שטח ציבורי פתוח	452	2.71
<b>סה"כ</b>	<b>16,665</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

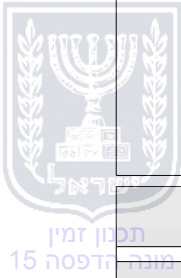
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,318.41	37.91
דרך מוצעת	1,030.72	6.18
מגורים	5,157.91	30.95
מגורים ג'	3,813.51	22.88
שטח ציבורי פתוח	344.72	2.07
<b>סה"כ</b>	<b>16,665.27</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שימושים לתא שטח 319 במתחם 4 (לפי שימושים מגורים א'2 בתכנית מאושרת ג/21243)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים בבניה צמודת קרקע בצפיפות של 2-4 יח"ד לדונם.</li> <li>קליניקות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים אמנים ואומנים המתגוררים בבתים ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על איכות הסביבה ולא יצרו מפגעי רעש, זיהום, הפרעה לתנועה ממונעת וכן עומס חנייה.</li> <li>מחסנים ביתיים וחניות מקורות.</li> <li>מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכו' במרחק של עד 3 מ' מגבולות המגרש. הצבת מיכלים לאיסוף אשפה והתקנת מערכות תשתית ציבוריות בתחום הנ"ל.</li> </ol> <p>שימושים לתאי שטח 441-445 במתחם 1 (לפי שימושים מגורים א'3 בתכנית מאושרת ג/21243)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתי מגורים משותפים בצפיפות של 4.8-5 יח"ד לדונם.</li> <li>קליניקות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים אמנים ואומנים המתגוררים בבתים ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על איכות הסביבה ולא יצרו מפגעי רעש, זיהום, הפרעה לתנועה ממונעת וכן עומס חנייה.</li> <li>חניות ומחסנים ביתיים.</li> <li>מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכו' במרחק של עד 3 מ' מגבולות המגרש. הצבת מיכלים לאיסוף אשפה והתקנת מערכות תשתית ציבוריות בתחום הנ"ל.</li> </ol> <p>שימושים לתאי שטח 341-345 ו-501, ייעוד מגורים והוראות נוספות חניה חנייה פרטית ומעבר תשתיות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. שטחי חנייה פרטית הגובלים בדרך ציבורית יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתכנון הדרך הציבורית הגובלת ותינתן בהם זיקת מעבר לציבור ולמעבר המערכות והתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש.</p> <p>ב. הוראות למגרשים 441-445 במתחם 1- על תאי שטח אלו יחולו הוראות תכנית ג/21243 ללא כל שינוי.</p> <p>ג. הוראות לתאי שטח 341-345 במתחם 1 ותא שטח 501 במתחם 2 בייעוד מגורים עם הוראות נוספות חנייה- תאי שטח אלו ישמשו לחנייה פרטית עבור המגרשים הגובלים. לא תותר חנייה מקורה בתאי שטח אלו.</p> <p>תאי שטח אלו יהוו חלק בלתי נפרד מתאי שטח הגובלים בהם בייעוד מגורים :</p> <p>תא שטח 341 ישמש לחניה עבור תא שטח 441.</p> <p>תא שטח 342 ישמש לחניה עבור תא שטח 442.</p> <p>תא שטח 343 ישמש לחניה עבור תא שטח 443.</p> <p>תא שטח 344 ישמש לחניה עבור תא שטח 444.</p> <p>תא שטח 345 ישמש לחניה עבור תא שטח 445.</p> <p>תא שטח 501 ישמש לחניה עבור תא שטח 601.</p>



<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים</b></p> <p>ד. הוראות לתא שטח 319 -  על תא שטח זה יחולו כל הוראות תכנית ג/21243 למעט מרווחי בנייה שיהיו כמצוין בתשריט תכנית זו.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מגורים ג'</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>תא שטח 601 (לפי שימושים מגורים ג' בתכנית מאושרת ג/21243)  1. בתי מגורים משותפים בצפיפות של 14-16 יח"ד לדונם נטו.  2. חניות ומחסנים ביתיים.  3. מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכו' במרחק של עד 3 מ' מגבולות המגרש. הצבת מיכלים לאיסוף אשפה והתקנת מערכות תשתית ציבוריות בתחום הנ"ל.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>  הוראות למגרש 601 במתחם 2-  על תא שטח זה יחולו הוראות תכנית ג/21243 ללא כל שינוי.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>על שטח זה יחולו שימושים לפי תכנית ג/21243 ללא כל שינוי.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- שימושים הקשורים בכל פעילויות נופש ופנאי לתושבי השכונה ו/או לכלל תושבי הישוב.</li> <li>- נטיעות ופיתוח גנים ציבוריים. תותר הקמת גשרונים, פרגולות, מצללות ומתקני משחק, ריהוט רחוב, התקנת מתקני איסוף למיחזור, אלמנטי תאורה וכיו"ב.</li> <li>- שבילים ומסלולי נסיעה באופניים.</li> <li>- דרכים ושבילים להולכי רגל, כולל מעברים לרכב חרום, טיפול ותחזוקה.</li> <li>- תחנות טרנספורמציה ומבנים הנדסיים בעלי היקף מצומצם.</li> <li>- מעבר תשתיות.</li> <li>- עיבוד חקלאי בשטחים חקלאיים קיימים בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות והרשויות הרלוונטיות.</li> <li>- שימור ואיגום מי נגר בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הידרולוג והועדה המקומית.</li> <li>- הסדרת צירי זרימת נחלים קיימים בתיאום ואישור רשות הניקוז.</li> <li>- סדרת ניקוז ותשתיות בתיאום ואישור הרשויות הרלוונטיות.</li> <li>- הגנה על קירות תומכים מפני ארוזית מי נגר עילי והכוונת מי נגר עילי.</li> <li>- שלולית חורף.</li> </ul>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>  על שטח זה יחולו הוראות תכנית ג/21243 ללא כל שינוי.</p>



<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>על שטח זה יחולו השימושים לפי תכנית ג21243 ללא כל שינוי.</p> <p>ישמש לכבישים ולחניות לאורכם, מדרכות, שבילים, תאורת רחוב, מסלולי אופניים, תחנות היסעים, שילוט וריהוט רחוב, התקנת מתקני איסוף דואר ומתקני איסוף למיחזור, נטיעות, השקיה, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתיות כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, טל"כ, ניקוז תת-קרקעי וכיו"ב.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>על שטח זה יחולו הוראות תכנית ג21243 ללא כל שינוי.</p>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>ישמש לכבישים ולחניות לאורכם, מדרכות, שבילים, תאורת רחוב, מסלולי אופניים, תחנות היסעים, שילוט וריהוט רחוב, התקנת מתקני איסוף דואר ומתקני איסוף למיחזור, נטיעות, השקיה, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתיות כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, טל"כ, ניקוז תת-קרקעי וכיו"ב.</p> <p>תאי שטח מס' 240 במתחם 1 ו- 401 במתחם 2 ישמשו למדרכה, מעבר תשתיות גינון ונטיעות.</p> <p>תא שטח 4 במתחם 4 ישמש כדרך גישה לתא שטח 319.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>על שטח זה יחולו הוראות תכנית ג21243 ללא כל שינוי.</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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת										
(2) 5	(2) 3	(2) 2	(2) 4	2	8.5	(1) 2	50	0	0	50	210	480	319	מגורים
(2) 4.3	(2) 3	(2) 4	(2)	2	8.5	4	(4) 50	0	0	160	400	(3) 790	445 - 441	מגורים
(2) 1.25	(2) 3	(2) 4	(2) 6	(8)	(7)	68	(6) 45	2550	0	1020	8840	(5) 4450	601	מגורים ג'

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:

כל זכויות הבנייה בטבלה זו יהיו ע"פ תכנית מאושרת ג/21243 וללא שינוי.

בכל מקום בו יש סתירה בית קוי הבניין הרשומים ברוזטה לבין קוי הבניין המסומנים בתשריט, קוי הבניין המסומנים בתשריט יגברו.

מיקום קוי הבניין בתאי שטח 441-445 ו-601 תואמים לתכנית מאושרת ג/21243.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יחידה שנייה במגרש תבנה במסגרת שטחי הבנייה המותרים בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר.

(2) לפי המסומן בתשריט.

(3) גודל מגרש מינימלי כולל את תא השטח בעל הזכויות ותא השטח המשוויך לו בייעוד מגורים עם סימון חניה (441+341) (442+342) (443+343) (444+344) (445+345).

(4) שטח תכסית של 50% ייגזר מסך שטח התא ושטח תא החניה המשוויכת.

(5) גודל מגרש מינימלי כולל את תא השטח בעל הזכויות ותא השטח המשוויך לו בייעוד מגורים עם סימון חניה (501+601).

(6) שטח תכסית של 45% ייגזר מסך שטח תא 601 ושטח תא 501.

(7) 16-24 מטר. מפלס גגות עליונים יהיה אחיד בהתאמה עם תאי שטח 602, 603, ו-25 בתכנית מאושרת ג/21243.

(8) 4-6 קומות.

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש מיידי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15