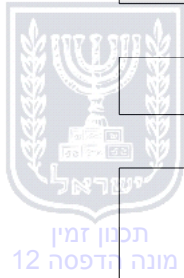


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 221-0551846

הגדלת שטח מסחר וקביעת זכויות בניה למסעדה וקיוסק



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מגדל העמק
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

11/06/2018

להפקיד את התכנית

22/01/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מגדילה שטח מסחרי קיים באזור תעשייה "מעלה מיכאל" עבור הרחבת זכויות הבניה והסדרת חניות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת שטח מסחר וקביעת זכויות בניה למסעדה וקיוסק

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

221-0551846

מספר התכנית

0.306 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

222925 קואורדינאטה X

730275 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור התעשייה מגדל העמק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגדל העמק - חלק מתחום הרשות: מגדל העמק

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור התעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17439	מוסדר	חלק	6	5

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/06/1978	2133	2449	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2596 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2596

הערה לטבלה:

תכנית מאושרת תרש"צ 1/15/10 אושרה בתאריך 7/12/1978



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חיים ביטון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חיים ביטון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תחבורה	30/06/2018	גסאן מזאוי	15/11/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	23/06/2018	חיים ביטון	03/07/2017	1	1: 250	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק		04-6507711	04-6440227	
	פרטי	זאב זידנר			מגדל העמק	קישון	12	054-7911011		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זאב זידנר			מגדל העמק	קישון	12	054-7911011		

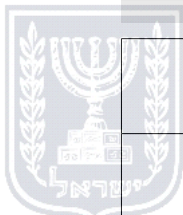
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	03-9533333	02-5456058	
חוכר		זאב זידנר			מגדל העמק	קישון	12	054-7911011		
חוכר				עיריית מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק		04-6507711	04-6440227	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בניין	עורך ראשי	חיים ביטון	5194		מגדל העמק	קדש	9	054-7911011		haim6767@w alla.co.il
מודד	מודד	נביל ג'ראיסי	806		נצרת	נצרת		050-3115171		jr.ha011@gm ail.com
	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	נצרת		050-5589133		mgassan@za hav.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

הגדלת מגרש מסחרי לצורך הרחבת הבינוי הקיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משצ"פ למסחר
2. קביעת זכויות בניה .
3. הסדרת חניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	800

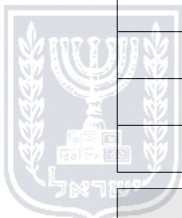
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	88.79	28.99
שצ"פ	217.54	71.02
סה"כ	306.33	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	306.33	100
סה"כ	306.33	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>מסחר</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
בשטח זה יותר שימוש מסחר כגון : מסעדה, חנות, קיוסק.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>א</b>
תנאי למתן היתר בניה הינו אישור משרד הבריאות, כיבוי אש ושאר האישורים הנדרשים ע"י הועדה המקומית .	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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	1	10	80	190	סה"כ שטחי בניה	30	160	300	800	מסחר
אחורי	0									
צידי- שמאלי	0									
צידי- ימני	0									
קדמי	1.5									

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

ביצוע בפועל של כל פיתוח המגרש כולל חניות ומדרכות.

**6.2****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.3****חשמל**

א. 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.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימוש מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

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 אורירי 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'

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.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

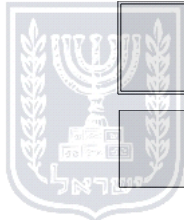
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל: אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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

<p><b>6.3 חשמל</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p><b>6.4 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה: אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.5 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p><b>6.7 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.8 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.9 תשתיות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

<b>6.10 היטל השבחה</b>	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו תוך 7 שנים.
---------------------------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12