

הוראות התכנית

תכנית מס' 221-0929497

העצמאות 2 מבנה מגורים מגדל העמק

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מגדל העמק

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/10/2021

להפקיד את התכנית

11/09/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

רחוב העצמאות במגדל העמק הינו רחוב וותיק שלאורכו קיימים מבני ציבור, מסחר ומגורים. מטרת התכנית, הזרמת אוכלוסייה חדשה למרכז העיר המתיישנת ע"י הקמת מבנה מגורים חדש הכולל עירוב שימושים, מגורים ומסחר ותעסוקה. התכנית משנה את יעוד השימוש בהתאם ומוסיפה יח"ד מגורים וזכויות בניה בהתאם והוראות בניה.



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
העצמאות 2 מבנה מגורים מגדל העמק	ומספר התכנית	

מספר התכנית	221-0929497
-------------	-------------

שטח התכנית	1.312 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	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

קואורדינאטה X 222659

קואורדינאטה Y 731419

1.5.2 תיאור מקום

רחוב העצמאות צמוד לגן יד לבנים

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	דרך העצמאות	2	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17446	מוסדר	חלק		44
17806	מוסדר	חלק	135	

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 21387	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21387 ממשיכות לחול.	7060	6512		18/06/2015
ג/ במ/ 160	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 160 ממשיכות לחול.	4190			06/02/1994



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				אבירם דותן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1	16/03/2021	אבירם דותן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע		1	16/03/2021	אבירם דותן	14: 19 16/03/2021	טבלת שטחים מצב מאושר	כן
אדריכלות	מחייב		1	16/03/2021	אבירם דותן	14: 20 16/03/2021	טבלת שטחים מצב מוצע	כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	28/03/2022	אבירם דותן	12: 36 28/03/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	28/03/2022	שבלי פאתק	12: 36 28/03/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/03/2022	אבירם דותן	14: 01 06/03/2022		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	כהן אהרון (1)			מגדל העמק			04-6546486		
	פרטי	פרויקטים ומסחר בע"מ נווה שלום (2)			מגדל העמק			054-7911225		avi_6@wall a.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: העצמאות 2.

(2) כתובת: הנשיאים 28.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	כהן אהרון			מגדל העמק	(1)		04-6546486		
פרטי	פרויקטים ומסחר בע"מ נווה שלום			מגדל העמק	(2)		054-7911225		

(1) כתובת: העצמאות 2.

(2) כתובת: הנשיאים 28.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מקרקעי ישראל מנהל			באר שבע	(1)		073-7880763		

(1) כתובת: התקווה 4.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבירם דותן	27988508		כפר סבא	(1)		073-7880763		as@as-arc.com
מודד	מודד	נביל ג'ראיסי	806		נצרת	(2)		050-3115171		jr.ha011@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ	שבלי פאתק	110725		דבוריה	(3)				sh.nj2017@gmail.com

(1) כתובת: איינשטיין 3.

(2) כתובת: ת.ד. 20160.

(3) כתובת: ת.ד. 16910.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

פינוי בינוי ותוספת יח"ד, תעסוקה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה למגורים תעסוקה ומסחר, עיקרי + שירות.

2. תוספת 16 יח"ד למצב המאושר.

3. הקמת מבנה בן 9 קומות מעל הקרקע.

4. תוספת קומת חניון מתחת הקרקע.

5. הגדלת תכסית מ-29% ל-50%.

6. שינוי קווי בניין כמופיע בתשריט מצב מוצע.

7. שינוי ייעוד ממגורים ומסחר ולמגורים מסחר ותעסוקה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	2	להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מגורים מסחר ותעסוקה	1	קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	369.43	28.16	
מגורים א'	942.63	71.84	
סה"כ	1,312.06	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	369.43	28.16	
מגורים מסחר ותעסוקה	942.63	71.84	
סה"כ	1,312.05	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	"דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ולמעט מסילות ברזל". א. חניה לאורך הדרך. ב. גינון, ריהוט רחוב שילוט ותאורה. ג. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.
4.1.2	הוראות
א	דרכים 1. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס/ת הועדה המקומית. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש. 2. יותר שינוי מיקום הכניסות למגרשים המסומנות בנספח התנועה באישור מהנדס העיר.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי ריצוף השביל יהיה בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	מגורים, קומה מסחרית בה ניתן להקים גם משרדים פרטיים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר קומה מסחרית ומעליה 9 קומות מעל מפלס הכניסה ו-2 קומות מתחת. 2. תתאפשר בליטת מרפסות מעבר לקווי בניין עד 40% באישור ועדה מקומית. 3. חיפוי חזיתות המבנה יהיה לא פחות מ-50% חיפוי קשיח, השאר טיח, שיש או שילוב ביניהם והכל באישור מהנדס הוועדה המקומית. 4. גג המבנה יהיה שטוח, ציפוי הגג יהיה מחומרים עמידים אשר לא נזקקים לתחזוקה שוטפת. 5. מרזבים, צנרת אינסטלציה, חיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים ו/או טמונים בשלד המבנה ו/או כל פתרון אחר שיאושר על ידי מהנדס העיר. 6. מסתורי כביסה יהיו מפסי אלומיניום וחומרים שווי ערך והכל באישור מהנדס הוועדה. גובה עסקי המסחר לא יפחת מ-2.75 מ'. 7. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר, לאגף המגורים ולשימושים הציבוריים, הכניסה לכל עסק במבנה תהיה מחזית הרחוב בלבד. לא תתאפשר כניסה מחצר המגורים. 8. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 9. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון. 10. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה(מיס וביוב) ברבפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעטי: חדרי מדרגות, מבואות, פיריס לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה. 11. מסחר: בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, יש להקצות חצר תפעולית עילית או תת קרקעית. על

4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כל מפרידי השומן לכלול נקודת דיגום המאפשרת דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.

12. תותר בניית מחסן עבור כל דירה בשטח מקסימלי של עד 8 מ"ר, בתחום קווי הבניין.

13. מיקום מתקנים הנדסיים, חדרי אשפה ומצבורי גז וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.

14. ארקדה-תותר בניית ארקדה כלפי רחוב הרצל בקומת הקרקע בלבד, רחוב הארקדה לא יקטן מ 2 מטרים.

15. במניי השטחים לא יכללו שטחי הארקדה ושטחי המרפסות הזיויות שגובה הקירוי עולה על 3.5 מ.

16. הועדה תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווחים:

גדרות, קיר תומך, פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, חדר שנאים או טרנספורמציה תת קרקעי, מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים, למשטחי חניה.

17. התקנת שילוט מסחרי יהיה במקומות המיועדים לכך שיוגדרו בהיתר בניה בחזיתות המבנה בקומת המסחר בלבד ובכפוף לאישור הוועדה.

עיצוב פיתוח ובינוי

ב

1. בחזית הפונה לרחוב בין גבול המגרש וקו הבניין יינטעו בו עצים וצמחייה עפ"י תכנית עיצוב אדריכלית אשר יטופלו ויתוחזקו ע"י דיירי הבניין - לא יותרו גינות פרטיות בחזית הפונה לרחוב. שטחים אלו לא יגודרו ולא יוצמדו לדירות לשימוש פרטי והם יותרו פתוחים ללא בינוי.

2. לפחות 40% משטח החזית הפונה אל רחוב העצמאות תהיה מסחרית.

3. לא תורשה פתיחת פתחי האספקה אל רחוב העצמאות, האספקה תהיה דרך חזית הצדדית או האחורית מתוך שטח החניה בלבד.

4. מתקני אחסון האשפה והקרטונים עבור המסחר והמשרדים לא יופנו אל רח' העצמאות, או לחליפין יוצנעו בתוך המבנה או מתקן המיועד לכך, בהתאם להנחיות פיתוח של הוועדה המקומית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית % מתא שטח	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
דרך מאושרת	דרך מאושרת	2	370														
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1	942	(1) 4239	(2) 648	(3) 1880	4460	50	22	32	9	(4) 2	(5)	(5)	(5)	(5)	(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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הקמת משרדים בהיקף של עד 650 מ"ר עיקרי+שירות.

(2) לוביים- 250+ מרחב מוגן-264 + 134 מ"ר קיים.

(3) חניון עד 2 קומות-תותר בניית חניון בקומת המרתף עד גבול המגרש.

(4) שתי קומות תת קרקעיות עבור חניון..

(5) כמופיע בתשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.

6.2 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
2. במידה שידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שתתגלנה בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3 חניה

1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה על פי תכנית שתאושר על ידי מחלקת תנועה.
2. החניה תהיה תת/על קרקעית.
3. מקום הכניסה למגרש יקבע בעת הוצאת היתר הבנייה זאת בתנאי שלא תפגע בחניות הציבוריות לאורך רחוב העצמאות בסמוך לשטח התכנית.

6.4 הפקעות ו/או רישום

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.5 חלוקה ו/או רישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

תחנות השנאה :

מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה בפרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור 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 אווירי 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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם 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 כרייה 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 לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

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)



תכנון זמין
מונה תדפיס 19



תכנון זמין
מונה תדפיס 19



תכנון זמין
מונה תדפיס 19

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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 לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.8

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.9

קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.10

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- הנחיות מע"ב"ט:
1. גובה המבנה יוגבל ל-9 קומות מעפ"ש ולא יחרוג מהגובה האבסולוטי של המבן הממוקם בגוש 17446 חלקה 60.
 2. כל סטייה מהגובה המאושר תהווה סטייה ניכרת אלא אם התקבל אישור בכתב ומראש של נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה.
 3. נדרש סימון המבן בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה(ת"י 5139)
 4. במקרה של תקלה בתאורת תקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1.
 5. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי הבניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבלות התוכנית המאושרת, לטובת עגון או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת.
- העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

6.11

תנאים בהליך הרישוי

1. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול את עיצוב חזית הבניין ותכנית פיתוח.
2. הבטחת הריסת המבנים הקיימים לפני ביצוע הבנייה החדשה. פינוי ההריסות יהיה לאתר מסודר עפ"י הנחיית היחידה הסביבתית בעירייה.

תנאי להיתר בניה תכנית בינוי ופיתוח לתת מתחם, כמפורט בסעיף 1.9. לעיל, מאושרת ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה. תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנ"מ 1:500 לפחות, על רקע מפת מדידה מעודכנת.

א. בינוי

הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי במתחם המסומן



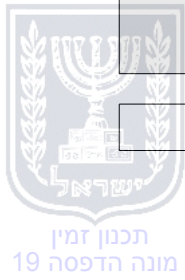
תנאים בהליך הרישוי	6.11
כתא שטח 1 המפורט בתסריט. ב.תכסית פנויה - יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש . ג.מתקנים - כל הצנרת תהיה סמויה. דודי שמש, מתקני תלית כביסה, יחידות מיזוג אוויר, מתקני אשפה וכד' ישולבו ויוסותרו כחלק מהעיצוב הכולל של הבנין. ד.אנטנת T.V.- בבנין תותר אנטנה מרכזית אחת לתקשורת. ה.מרפסות לכל יח"ד לכל יח"ד ניתן להוסיף שטח מרפסות מקורה בשטח של עד 12 מ"ר ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבנין. בהתאם לתקנות התכנון והבניה תיקון תקנה 4 מיום 30.04.2008 לא ניתן לצרף את שטח המרפסת אל שטח הדירות, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתוכנית.	
תשתיות	6.12
1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. 2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. 5. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.13
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
דרכים	6.14
א.לאורך הדרכים יושם דגש על נטיעת שדרות עצים ליצירת מעברים מוצללים להולכי רגל. ב.נספח התנועה המצורף לתכנית זו הינו מנחה בלבד.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום החלטה



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר						תכסית (%) משטח תא (השטח)	מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מירבי מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים	1	948	מגורים	569	134	-	-	703	29%	6	6	12	3	-	5	3	3	

17.05.15

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 13 מתוך 21



העצמאות 2 מגדל העמק טבלת שטחים מצב מוצע										
מס' קומה	יחידה	מס' חד'	שטח דירה עיקרי	שטח שירות לובי קומתי	מרפסת עיקרי	חניון	אחסנה	שטח מרפסות	ממ"ד	שטח דירה פלדלת
מרתף	1-			40.00		854.00				0.00
קרקע	0			121.00		324.00				0.00
1	1	4	91.77	39.87	1.23			12.00	12.00	105.00
	2	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
	3	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
	4	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
2	5	4	91.77	39.87	1.23			12.00	12.00	105.00
	6	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
	7	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
	8	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
3	9	4	91.77	39.87	1.23			12.00	12.00	105.00
	10	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
	11	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
	12	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
4	13	4	91.77	39.87	1.23			12.00	12.00	105.00
	14	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
	15	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
	16	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
5	17	4	91.77	39.87	1.23			12.00	12.00	105.00
	18	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
	19	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
	20	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
6	21	4	91.77	39.87	1.23			12.00	12.00	105.00
	22	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
	23	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
	24	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
7	25	4	91.77	39.87	1.23			12.00	12.00	105.00
	26	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
	27	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
	28	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
8	29	4	91.77	39.87	1.23			12.00	12.00	105.00
	30	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
	31	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
	32	4	91.77		1.23			12.00	12.00	105.00
פנטהוז	33	5	131.60	39.00	3.15			12.00	12.00	146.75
	34	5	128.70		3.15			12.00	12.00	143.85
עלית גג				50.00						
סה"כ	34	-	3196.94	568.96	45.66	1178.00	0.00	408.00	408.00	3650.60

סה"כ עיקרי	סה"כ שירות מעל הקרקע	סה"כ שירות מתחת הקרקע	שטח מרפסות
3242.60	1300.96	854.00	408.00

