

הוראות התכנית

תכנית מס' 221-0764670

מתחם העצמאות - מגדל העמק

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מגדל העמק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

צפון מחוז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/12/2021

להפקיד את התכנית

18/05/2023

מ"מ יו"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

התכנית מציעה חידוש עירוני באזור מרכזי במגדל העמק, בהליך התחדשות עירונית, תוך הריסה של 63 יחידות דיור והקמת 4 מבני מגורים בקיבולת של סה"כ 226 יחידות דיור. בנוסף, הקצאת שטחים למסחר, בניית מבני ציבור, בהם גן ילדים, ושטחים ציבוריים פתוחים על פי דרישות המתאימות לאוכלוסיה החדשה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מספר התכנית	221-0764670
-------------	-------------

שטח התכנית	14.950 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	222568
קואורדינאטה Y	731840

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	דרך העצמאות		
מגדל העמק	תשי"ג		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17344	מוסדר	חלק	2-4, 6, 9-10, 12, 15	11, 13-14

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

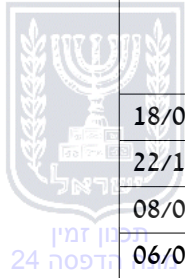
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
221-0201715	החלפה		7546	7731		18/07/2017
ג/ 2236	החלפה		2581	347		22/11/1979
ג/ 9533	החלפה		4626	2712		08/03/1998
ג/ במ/ 160	החלפה		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				תגית קנפו כלימור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		תגית קנפו כלימור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		03/12/2020	איאד פאהום	09: 52 03/12/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 500		13/12/2022	תגית קנפו כלימור	09: 02 13/12/2022		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250	1	08/09/2020	איאד פאהום	09: 31 20/01/2022	נספח תנועה וחניה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500		20/01/2022	דוד אלחנתי	12: 20 17/01/2023	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	26/04/2022	דב גולדוין	16: 48 26/04/2022	נספח עצים	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	15/07/2021	דוד ילוז	14: 01 23/01/2022	נספח ניקוז	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה			11/07/2022	גדי דגני	11: 52 19/01/2023	חוות דעת כלכלית	לא
סביבה ונוף	רקע		1	16/07/2021	תגית קנפו כלימור	09: 52 16/07/2021	תרשים סביבה קיימת	לא
מים	מנחה			17/10/2022	דוד ילוז	08: 11 17/01/2023	נספח מים וביו	לא
מים	מנחה	1: 500		18/10/2022	דוד ילוז	08: 12 17/01/2023	תכנית מים וביו	לא
מים	מנחה	1: 7500		18/10/2022	דוד ילוז	08: 13 17/01/2023	תכנית מים וביו - פתרון קצה	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק	14	04-6507794		leale@migd-al-haemeq.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק	14	04-6507794		leale@migd-al-haemeq.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תגית קנפו כלימור		קנפו כלימור אדריכלים בע"מ	חיפה	הסביונים		04-8243147		arie@kkarc.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895705		office@la-nof.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	איאד פאהום	106801	ח. פאהום ושות'	חיפה	הבנקים	14	04-8513050		fahoum@kfa-houm.co.il
מהנדס אזרחי	מודד	איאד פאהום	106801	ח. פאהום ושות'	חיפה	הבנקים	14	04-8513050		fahoum@kfa-houm.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי	יועץ כלכלי	גדי דגני	375	גדי דגני ניהול ייזום ושמאות מקרקעין	קיסריה	אלון התבור	2	04-6277303		office@gadi-degani.co.il
	יועץ תשתיות	דוד ילוז	44294	ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210		hmdy@hmdy.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף והנדסאי קרקע ומים	אגרונום	דב גולדוין		דב יעוץ צמחים מים סביבה	תל עדשים	תל עדשים				dovg.consult@gmail.com

(1) כתובת: קיבוץ רמות מנשה, 1924500.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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**

התחדשות עירונית והקמת מתחמי מגורים, מסחר, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים במסלול "פינוי בינוי".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פינוי בינוי מבני מגורים קיימים לטובת התחדשות עירונית:

1. קביעת זכויות בניה והוראות בניה ופיתוח במגרשים ביעוד "מגורים ג" ו"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור".

2. קביעת הסדרי תנועה וחניה בתחום התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1 - 4
דרך מאושרת	501 - 503
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1, 3, 4
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	501, 502
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1 - 4
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	900
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	501, 502
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1, 3, 4
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	900
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	501
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1 - 3
חזית מסחרית	מגורים ג'	1, 3
טיפול נופי	דרך מאושרת	501 - 503
טיפול נופי	מגורים ג'	1 - 4
להריסה	מגורים ג'	1 - 4
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	900

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך וחניה ציבורית	406.66	2.72
דרך מאושרת	3,863.14	25.84
מבנים ומוסדות ציבור	1,149.15	7.69
מגורים	6,507.72	43.53
שטח ציבורי פתוח	3,023.15	20.22
סה"כ	14,949.82	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,389.66	15.98
מגורים ג'	9,671.81	64.70
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,888.35	19.32

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	14,949.82	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מיועד להקמת בניני מגורים, חניונים, חזית מסחרית ושירותים נלווים לרווחת הדיירים, כגון: מועדון דיירים, מחסנים דירתיים וחדרי טרנספורמציה. בתאי שטח 1 ו-3 קטע קומת הכניסה הפונה לרחוב העצמאות יכלול שטח מסחרי. בתא שטח 2 קטע קומת הכניסה הפונה לרחוב העצמאות יכלול שטחים ציבוריים לצרכי חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, דת וקהילה.
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח 1. מפלסי הכניסה לבניינים ישולבו עם פיתוח המגרש ועם השטחים הציבוריים הסובבים. 2. בתאי שטח 1,2,3 חזית המבנים הפונה לרחוב העצמאות תלווה בסטיו עמודים אחיד ורציף המלווה את קומת הקרקע. 3. הכניסה למבני המגורים תהיה מופרדת מהחזית המסחרית, ותאפשר כניסה פרטית עבור הדיירים. 4. לא תותרנה חניות עיליות. 5. יותרו מחסנים דירתיים בקומת הדירה/בקומה משותפת. לא יותרו מחסנים על הגג במרפסות ובחצרות שלא כחלק מהמבנה העיקרי. 6. יש להתאים את מפלס הבינוי ביעוד מגורים כך שהמסחר מצפון ומדרום לשטח התכנית ישתלב עם הבינוי המוצע.
ב	זיקת הנאה 1. בתאי שטח 1,2 ו-3 תוגדר זיקת הנאה להולכי רגל מרחוב העצמאות עד לחזית המסחרית או הציבורית ותישמר קישוריות בין רחוב העצמאות לרחוב תשי"ג ביעוד: מגורים ג' ושטחים ומבנים ומוסדות ציבור באמצעות שני מעברים לפחות להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'. מיקום סופי יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בניה. 2. במפלסי החניה התת קרקעית של תאי שטח 1,2,3 תירשם בטאבו זיקת הנאה ויותר מעבר רכב מכל מגרש לכל מגרש ומקומת חניה לקומת חניה אחרת לרבות זיקת הנאה לרמפות כניסה ויציאה מהחניון.
ג	מסחר חזית מסחרית: בתאי שטח 1 ו-3 קטע קומת הכניסה הפונה לרחוב העצמאות יכלול שטח מסחרי. 1. בשטחי המסחר יותרו מסחר קמעונאי, בתי אוכל, שירותים בנקאיים, משרדים למקצועות חופשיים, ושירותים בריאותיים לרווחת התושב. 2. לא תותר פתיחת עסקים מחוללי מטרד רעש וריח. 3. לאורך החזית הפונה לרחוב העצמאות יוקם סטיו עמודים רציף ליצירת חזית אחידה לרחוב העצמאות, ובהתאמה במגרשים 1,2,3. עומקו של סטיו העמודים לא יפחת מ-4 מטר. 4. שטח מקסימלי לחנות לא יעלה על 90 מ"ר.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מיועד לתנועת כלי רכב ממונעים, חניות, הולכי רגל, רוכבי אופניים, לגינון ונטיעות, למעבר תשתיות, תאורה (כולל עמודים ופנסים) ולריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תתאפשר נגישות הולכי רגל מרחוב תשי"ג אל אזור השוק.
4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מיועד להקמת מבנים לצורכי חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, דת וקהילה. בשטח זה יותרו: מתקני הצללה, מתקני ספורט ופנאי, שבילים, חניות ומתקנים. בנוסף, יותרו שימושי מגורים לאוכלוסיות מיוחדות (דיור מכליל) כגון: דיור בהישג יד, דיור ציבורי, דיור מיוחד, מעונות סטודנטים. ניתן יהיה להמיר שטחים בהיקף של עד 15% מזכויות הבניה עבור מסחר ומשרדים ובתנאי שלא יהוו מטרד של רעש/ריח/זיהום אוויר.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. השטח ישמש עבור מבנה ציבור ועבור שטח ציבורי פתוח עבור כלל התושבים. 2. במגרש 900 תותר המרת שטחים למסחר ומשרדים בהיקף של עד 15% מזכויות הבניה.
ב	בינוי ו/או פיתוח בניית מבני הציבור ופיתוח השצ"פ תהיה על חשבון היזם המחזיק את רוב בעלי הדירות.
ג	הוראות פיתוח תתאפשר נגישות הולכי רגל מרחוב העצמאות אל תא שטח זה דרך מעברים ציבוריים, בהתאם לסעיף 4.1.2 זיקת הנאה, ומתא שטח זה אל רחוב תשי"ג וממנו אל אזור השוק.
ד	שמירה על עצים בוגרים 1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח זה יכלול בינוי המשתלב בפרישת העצים הבוגרים כפי שמופיע בנספח עצים בוגרים כמחייב. 2. במסגרת היתר בניה בתא שטח זה יהיה תיאום עם פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. 3. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 4. קו בנין מעץ לשימור יהיה כ-4 מ'. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו. 5. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה, גידור ושימור על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח. 6. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							עיקרי	שרות	עיקרי						שרות			
קדמי מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
(2)	(2)	(2)	(2)	2	11 (1)	39 (1)	42		7215	825		2120	4270	1745	מגורים	1		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	10 (1)	37 (1)	73		12900	1655		3825	7420	2765	מגורים	2		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	10 (1)	37 (1)	73		12655	1530		3705	7420	2835	מגורים	3		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8 (1)	28 (1)	38		6545	1500 (3)		1185	3860	2280	מגורים	4		מגורים ג'
							226		39315	9510		6835	22970		מגורים		סך הכל>	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5 (5)	20 (1)		50	10724	4300		584	5840 (4)	2920		900		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'		1	מגורים	504
מגורים ג'		2	מגורים	876
מגורים ג'		3	מגורים	876
מגורים ג'		4	מגורים	456
מגורים ג'	<סך הכל>		מגורים	2712
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		900		

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

הוראות טבלה 5:

א. הכניסה הקובעת ביעוד מגורים ג' הינה ה-0.00 למבנה, לא כולל חניות בתת הקרקע.

ב. קווי בנין לחניונים עפ"י הסימון בתשריט.

ג. במגרש 1 יותר בקומת הקרקע שטח עיקרי עבור שטחי מסחר בהתאם לסימון חזית מסחרית בתשריט ובהיקף שלא יעלה על 200 מ"ר מתוך סך השטחים העיקריים מעל הכניסה הקובעת בתא שטח זה.

ד. במגרש 3 יותר בקומת הקרקע שטח עיקרי עבור שטחי מסחר בהתאם לסימון חזית מסחרית בתשריט ובהיקף שלא יעלה על 400 מ"ר מתוך סך השטחים העיקריים מעל הכניסה הקובעת בתא שטח זה.

ה. במגרש 2 יותר בקומת הקרקע שטח עיקרי עבור שטחים ציבוריים בחזית הפונה לרחוב העצמאות, בהתאם לנספח הבינוי ובהיקף שלא יעלה על 400 מ"ר מתוך סך השטחים העיקריים מעל הכניסה הקובעת בתא שטח זה.

ו. כמות יחידות הדיור המפורטות בטבלה זו כוללת 25% דירות קטנות בכל תאי השטח הכוללים שטחי מגורים.

שטח כל יחיד קטנה לא יעלה על 75 מ"ר הכוללים 63 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד.

ז. במגרש 900 תותר הקמת שני מבנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגובה האבסולוטי המרבי לא יעלה על 234 מ' מעל פני הים. לכל סטייה מכך נדרש אישור משרד הביטחון..

(2) כמסומן בתשריט.

(3) תותר העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים ביעוד מגורים מ"מעל הכניסה הקובעת" ל"מתחת לכניסה הקובעת".

(4) תותר המרת שטחים למסחר ומשרדים בהיקף של עד 15% מזכויות הבניה.

(5) הכניסה הקובעת למבנים ביעוד זה תהיה ממפלס הקומה התחתונה ביותר.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 ערוכה ע"י אדריכל ואדריכל נוף לאישור משרד מהנדס העיר.

תכניות הבינוי תכלולנה:

א. קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים במגרש.

ב. תכנית פיתוח נוף לשימור צמחייה, אשר תכלול סימון עצים קיימים כולל סוגיהם. התכנית תקבע עצים לשימור, להעתקה ו/או לכרייתה.

ג. חתכים אופייניים, מפלסי המבנים, חומרי גמר, פריסת חזיתות כלליות וכל פרט נוסף שיידרש.

ד. מיקום שירותי הבית השונים כגון: מיקום צוברי גז מקום אצירת האשפה ואופן פינויה, מיקום חדר טרנס' עם גישה לרכב תפעולי אליו.

ה. תכנית תנועה וחניה שתכלול פתרונות לגישת כלי רכב, פתרונות חניה ופתרונות חניות תפעוליות לפריקה וטעינה עבור המסחר.

ו. תכנית שלבי ביצוע העבודה והוראות בדבר העבודות השונות שיכללו בכל שלב ושלב.

ז. תכניות הפיתוח יהיו בהתאם להנחיות מרחביות בסמכות הועדה המקומית.

6.2**עיצוב אדריכלי**

א. לא יותקנו צינורות גז על קירות חיצוניים של בניין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.

ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גג בניין אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר. התכנית תפרט את מקום כל הדודים והקולטים תוך מתן פתרון עיצובי לשילוב הקולטים והסתרת הדודים בגגות.

ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים. פתרון למסתורי הכביסה (כולל גגון), יהווה חלק מהבקשה להיתר. המסתורים יהיו מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין.

ד. לא יותקנו צנרת מים וביוב, כבלי חשמל טלפון וכל תקשורת, על הקירות החיצוניים של הבניינים.

ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיוורשו ע"י מהנדס העיר.

ו. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת לבנין שאליה תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה.

ז. חבור החשמל לבניין יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.

6.3**הוראות פיתוח**

א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה.

בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

ב. במרווחי העבודה הגובלים בגבול התכנית, תוצב גדר זמנית עד גמר ביצוע עבודות חפירה. עם השלמת העבודה וכתנאי לאיכלוס מבני המגורים יוחזר המצב לקדמותו ותישתל צמחית חורש טבעי באזור.

ג. פיתוח השטח יהיה בהתאם להנחיות מרחביות שיאושרו במסגרת המליאה בסמכות ועדה

6.3

הוראות פיתוח

מקומית. הנחיות הפיתוח יתייחסו לנטיעות עצים, תאורה, שילוט וכד'.
ד. הנחיות לפיתוח הנופי וצמחייה לאורך הרחובות התוחמים את הפרויקט:

1. רחוב העצמאות

- 1.1 חזית המבנים הפונה לרחוב העצמאות תהיה חזית פעילה, רציפה ונגישה, הכוללת שימושים מסחריים וציבוריים לצורך חיזוק חווית הרחוב העירוני.
- 1.2 המדרכה הראשית תהיה ברוחב שלא יפחת מ- 2.5 מ', תרוצף באבן משתלבת בהתאם לפרט אופייני שייקבע על ידי מחלקת הנדסה בעירייה.
- 1.3 עמדות מחזור ואשפה ימוקמו בתאום מול מחלקת תברואה.
- 1.4 לאורך הרחוב הראשי תינטע שדרת עצים, המרחק בין עץ לעץ יהיה כ- 10 מ' בממוצע.
- 1.5 מיקום העצים יקבע בתכנית נטיעות בשיתוף לב למניעת הפרעות לשדה הראיה בכניסה ויציאה מחניונים תת קרקעיים וחניות לאורך הרחוב.
- 1.6 שילוט ותמרורים יהיו בשפה אחידה ובתאום מול מחלקת תנועה בעירייה.
- 1.7 לא תותר הפניית חזית מבנים סגורה כלפי הרחוב.

2. רחוב תשי"ג

- 2.1 המדרכות יהיו ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ', ירוצפו באבן משתלבת ו/או אספלט.
 - 2.2 החניה ברחוב תהיה במקביל ותרוצף באספלט ו/או משתלבת.
 - 2.3 בצד הכביש יעשה שימוש בערוגות עם צמחיה המאפיינת את סביבת התכנית על מנת ליצור קישוריות ורצף בין הבינוי הקיים לחדש.
 - 2.4 לאורך המדרכה ובאיי התנועה יינטעו עצים רחבי עלים האופייניים לסביבת האתר.
 - 2.5 מיקום העצים יקבע בתכנית נטיעות בשיתוף לב למניעת הפרעות לשדה הראיה בכניסה ויציאה מחניונים תת קרקעיים וחניות לאורך הרחוב.
 - 2.6 שילוט ותמרורים יהיו בשפה אחידה ובתאום מול מחלקת תנועה בעירייה.
 - 2.7 לא תותר הפניית חזית מבנים סגורה כלפי הרחוב.
- ה. הנחיות רצועה לטיפול נופי- לכל אורך חזית מגרשי המגורים הפונה אל הרחוב תישמר רצועת גינון ברוחב 2 מ'.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית- לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6.4 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.
2. עצים המסומנים לשימור-
 - א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו אלא באישור פקיד היערות.
 - ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 - ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
 - ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ

6.4

שמירה על עצים בוגרים

מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

3. עצים המסומנים להעתקה-

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה- יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה-

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה- יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו- כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

6.5

חניה

חניות כלי רכב

א. תקן החניה יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

ב. מיקום כניסות ויציאות לחניונים בכל המגרשים כפי שמסומן בנספח תנועה המצורף לתכנית זו, הינו עקרוני בלבד. מיקום מדויק של הכניסות והיציאות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 6 בנושא "בינוי ו/או פיתוח". גישות ונתיבי המתנה, יבוצעו כחלק מתכנית הבינוי ותהיה חלק מהבקשה להיתר בנייה.

ג. יותר חניון משותף עבור מגרשים 1,2,3 הכולל כניסה ויציאה משותפת.

ד. קו בנין לחניונים תת קרקעיים יהיה עפ"י הסימון בתשריט.

ה. גובה תקרת החניון התת קרקעי לא יעלה על גובה המדרכה הסמוכה.

6.6

חשמל

א. תנאי לתחילת העבודות בהתאם לתכנית הנדונה, יהיה תיאום עם חברת חשמל לפינוי תשתית החשמל הקיימת, תוך מתן מענה לרציפות אספקת החשמל לסביבה הקרובה וביצוע העתקות הנדרשות בפועל.

ב. מיקום סופי של תחנות טרנספורמציה יקבע בשלב ההיתרים תוך התייחסות לפיתוח במועד הבקשה ולצרכי אספקת החשמל באזור.

ג. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.

ד. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

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

3. בנוסף, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבני המגורים והכל בכפוף לעמידה בדרישות חוק הקרינה.

ה. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.

קו חשמל מתח נמוך (תאם על עמוד) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.

קו חשמל מתח נמוך צמוד למבנה - 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.

6.6

חשמל

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.

כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.

כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.

כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום על חברת חשמל.

ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.

שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לא ינתן 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 לפי העניין.

על אף האמור בכל תכנית- כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה התכנית.

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א אספקת מים

לפני התחלת תכנון המבנה בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות תאגיד המים העירוני.

על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים העירוני ובהתאם להוראות תכנית זו.

מיקום מדי המים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י תאגיד המים העירוני. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל מים כחוק.

ב. ביוב

לא ינתנו היתרי בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שישודרגו קווי ביוב אליהם יחוברו שפכי השכונה בהתאם למפורט בנספח המים והביוב.

1. מתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין שאושרה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן בקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.

2. תנאים לאכלוס המבנים בשכונה: השלמת עבודות תשתית מים וביוב, בתוך השכונה ומחוצה לה לצורך חיבור השפכים למתקן טיפול תקני.

3. כל בקשה להנחת קווי מים וביוב בתחום התכנית תועבר להתייחסות משרד הבריאות.



6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
לפני תחילת תכנון המבנה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים. תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק. ג. ניקוז ניקוז - תיעול 1. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. 2. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. 3. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק. 4. בתכנון המפורט יש לתת מענה ייעודי לפתרון ניקוז החניונים התת קרקעיים, כולל מניעת זרימה חוזרת, חדירת מי נגר עילי והגנה על מערכות החשמל והבקרה. ד מערכות כיבוי אש מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק. ה. אצירה והרחקת אשפה מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית. ו. קווי טלפון ותקשורת קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.	
6.8	שרותי כבאות
א. תנאי קבלת היתר בניה הינו קבלת אישור רשות כבאות ב. מערכות כיבוי אש - מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.	
6.9	ניהול מי נגר
השטחים הפתוחים הכלולים בתכנית, שאינם על מבנים תת קרקעיים, יבטיחו בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים.	

6.9

ניהול מי נגר

השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10

הפקעות ו/או רישום

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, ולשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית מגדל העמק כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.

6.11

חלוקה ו/או רישום

1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט וחלוקה ואו לחילופין תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 121-122 לחוק.

6.12

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 234 מטר, גובה אבסולוטי מעל פני הים, ומעלה הינו תיאום ואישורו של נציג משרד הביטחון

2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 234 מטר, גובה אבסולוטי מעל פני הים, בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

3. גובה אבסולוטי מקסימלי 234 מטר מפני הים.

4. נדרש סימון המבנה בסימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה.

6.13

הנחיות מיוחדות

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי חוק.

6.14

הריסות ופינויים

תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו צוין מבנה להריסה יהיה פינוי והריסת המבנה.

6.15

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 ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ר ועל פי תנאי רשות העתיקות.

3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

6.16

בניה ירוקה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.

2. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, חיסכון במים וכיו"ב, באישור מהנדס הועדה המקומית.

6.17

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע, או, תכנית איחוד וחלוקה בלא הסכמת בעלי הקרקע. במידה ותוגש תכנית איחוד וחלוקה בלא הסכמת בעלי הקרקע עם טבלת הקצאה ואיזון, יש להתייחס לנושאים המפורטים להלן:

1. במסגרת התכנית, אין לפצל את השטח המיועד לשצ"פ משולב שב"צ. השטח ישמור על רציפותו ואחידותו.
2. היקף ההקצאה בתכנית זו לצרכי ציבור, בכל אחד מהיעודים הציבוריים הוא מחייב ויישמר במסגרת הליכי איחוד וחלוקה.
3. שווי של החלקות הנכנסות, לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית איחוד וחלוקה ייקבע בהתאם לשווי של החלקות ערב הפקדת תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית יותר בשלבים, כאשר כל תא שטח ייבנה בשלמות ויהווה שלב בנייה, ללא חשיבות לסדר בנייתם של תאי השטח.	הביצוע מותנה בהצגת הסכמים חתומים של מגיש הבקשה להיתר הבניה עם כל בעלי הזכויות בתאי השטח נשואי הבקשה להיתר.

7.2 מימוש התכנית