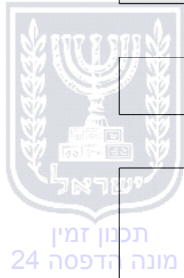


הוראות התכנית

תכנית מס' 221-0466839

הסדרת ייעודי קרקע שכונת שריד מגדל העמק



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

בשכונת שריד מגדל העמק בין המגרשים 201-207 מאושרת עפ"י תכנית ג/10176 דרך מס' 3a ברוחב 11 מ' בשני צידי הדרך מתוכנן כ- 52 יח"ד המחייבות תכנון כ-68 מקומות חניה. בכדי שהרכבים לא יעברו מעל המדרכות הציבוריות, נוצר הצורך בהחלפת שטחים כך שהמדרכה הציבורית תתוכנן מאחורי הרכבים וכך יוצרים מדרכה בטיחותית יותר ומשתלבת עם הבינוי המתוכנן בצורה אופטימלית. מטרת המפורטת הינה החלפת שטחים בין מגורים לדרך 1/ מדרכה ציבורית תוך שמירה על אותו שטח בכל ייעוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הסדרת ייעודי קרקע שכונת שריד מגדל העמק

שם התכנית

221-0466839

מספר התכנית

8.319 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

222100 קואורדינאטה X

730900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת שריד מגדל העמק

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 שריד מגדל העמק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17881	מוסדר	חלק	7-8, 10-14	82

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
17881	17459

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/01/2003	1155	5147		שינוי	ג/ 10176



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				שחאדה נזמי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שחאדה נזמי		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250		05/10/2016	מיכאל שמיס	07/03/2017	נספח תנועה, חניה ופיתוח שיוך החניה הינו מחייב וכל השאר הינו מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		22/09/2016	שחאדה נזמי	24/09/2016	מצב מאושר	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		ועדה לבנין ערים	מגדל העמק	דרך העמק	23	04-6507794	04-6440227	leale@migd al- haemeq.mu ni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה לבנין ערים	מגדל העמק	דרך העמק	23	04-6507794	04-6440227	leale@migdal- haemeq.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			תאופיק דראושה בע"מ	נצרת	(1)	20	04-6571132	04-6575958	tofic_dr@netvision. net.il

(1) כתובת: רחוב 3042 נצרת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שחאדה נזמי		נזמי שחאדה	עין מאהל	עין מאהל		04-656920		nazmis@netv ision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חוסין דראושה	1283		אכסאל	(1)		04-6467917	04-6563786	h.n.survey@ hotmail.com
	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177		נצרת עילית	לולב	8	04-6470982	04-6576425	

(1) כתובת : ת.ד. 276 אכסאל.



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**

הסדרת ייעודי קרקע והתאמת ייעודי קרקע לבינוי מתוכנן הסדרת קווי בנין כתוצאה משינוי ייעודים שינוי הוראות בינוי לענין סוגי מבנים מפלסי כניסה, וגובה מבנים. קביעת הוראות לבינוי מוצע

העברת שטחי בניה מתאי שטח המיועדים לחנייה פרטית בייעוד מגורים לתאי שטח המיועדים לבניה למגורים, וכל זאת עפ"י סעיף 62א. (6) לחוק התו"ב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

החלפת ייעודי קרקע ממגורים לדרך ומדרך למגורים. איחוד וחלוקה לפי סעיף 62 א (א) 1.

התאמת קווי בניין לייעודים חדשים לפי סעיף 62 א (א) 4

קביעה ושינוי גובה ומספר הקומות המותר ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62 א (א) 4.

שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62 א (א) 5.

שינוי גודל מגרש מזערי לפי סעיף 62 א (א) 7

הגדלת מס' יח"ד לפי סעיף 62 א (א) 8

אישור כל עניין שניתן לבקש במסגרת הקלה לפי סעיף 62 א (א) 9 .

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	8.319
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	56		+4	52	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	6,240			6,240	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	300, 101, 100
מגורים א'	228 - 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	300, 101
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	208, 206 - 210, 213, 216
		228 - 225, 217

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	7,687	82.49
דרך מאושרת	1,632	17.51
סה"כ	9,319	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	1,634.37	17.54
מגורים א'	7,685.27	82.46
סה"כ	9,319.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים וחניה למגורים החניות הפרטיות למגורים יתוכננו בתאי שטח 200-202, 203-210, 213-219
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הבניינים יצופו בחומר עמיד
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה. הדרך תשמש את כלל הציבור.
4.2.2	הוראות



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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש כללי	
											שרות				עיקרי
6.5	4	4	4		4	(2) 13	8	35	720		120	(1) 600	764	211	מגורים אי'
6.5	4	4	4		4	(2) 13	8	35	720		120	(1) 600	903	212	מגורים אי'
6.5	5	5	5	2	2	(2) 7	8	35	960	80	400	(1) 400	1051	220	מגורים אי'
6.5	5	5	5	2	2	(2) 7	8	35	960	80	400	(1) 400	1005	221	מגורים אי'
6.5	5	5	5	2	2	(2) 7	8	35	960	80	400	(1) 400	1071	222	מגורים אי'
6.5	5	5	5	2	2	(2) 7	8	35	960	80	400	(1) 400	978	223	מגורים אי'
6.5	5	5	5	2	2	(2) 7	8	35	960	80	400	(1) 400	1081	224	מגורים אי'

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:

קו בנין קדמי נמדד מגבול הדרך אשר ברוחב 6.20 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תותר העברת זכויות בניה בין מעל מפלס הכניסה לבין מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה במקומית.

(2) תותר תוספת גובה של 3.0 מ' לצרכי שירות, כגון, חדר מדרגות, חדרי מכונות, מעלית, מעבה מזגנים, ומתקנים סולריים..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:200, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים, לאשור ועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. למרות האמור לעיל, לא יפחת מספר החניות באזור מגורים מ- 1.33 ליחידת מגורים בתחום המגרש.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים, בהתאם למצויין בתשריט. רישום החלוקה עפ"י הקבוע בחוק התו"ב.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>הוראות בנושא חשמל</p> <p>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.</p> <p>ב. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר, בשטחים צבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב' 1' ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות או תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו. - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p>	<p>6.4</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
<p>י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p>	<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית 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 בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותם עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית 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.</p> <p>כל קווי החשמל בשכונה המוצעת יתוכננו כקווים תת קרקעיים במקרים חריגים ניתן יהיה לחרוג מדרישה זו בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית וחח"י.</p>
<p>6.5</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>- בעת התכנון המפורט יש צורך בחישוב הילוך הגיאות בויסות המתוכנן ולוודא שהנפח מתאים לויסות בתקופת חזרה של 1:20 שנה.</p> <p>- תנאי להיתר בניה מוצא הניקוז בהתאם לנספח הניקוז.</p> <p>- תנאי להיתר בניה אישור רשות הניקוז.</p>	<p>מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>- בעת התכנון המפורט יש צורך בחישוב הילוך הגיאות בויסות המתוכנן ולוודא שהנפח מתאים לויסות בתקופת חזרה של 1:20 שנה.</p> <p>- תנאי להיתר בניה מוצא הניקוז בהתאם לנספח הניקוז.</p> <p>- תנאי להיתר בניה אישור רשות הניקוז.</p>
<p>6.6</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>
<p>6.7</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
<p>6.8</p>	<p>שרותי כבאות</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה</p>	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה</p>

6.8 שרותי כבאות	6.8
תנאי להוצאת היתר בניה.	

6.9 זיקת הנאה	6.9
זכות גישת הרשות לקווי תשתית ציבוריים: לרשות העירונית תישמר זכות גישה לקווי המים והביוב הציבוריים, וכל קווי התקשורת הציבורית, לצורך טיפול ואחזקה (כולל קווים ציבוריים העוברים במגרשים פרטיים).	

6.10 היטל השבחה	6.10
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

6.11 הפקעות לצרכי ציבור	6.11
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. במידה והשטח המופקע הינו מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זו, 10 שנים מיום אישורה.

