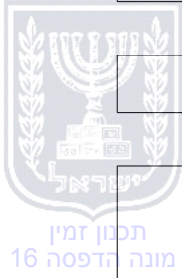


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 221-0357160

מגדל העמק - ניווד זכויות בנייה ממגורים למגורים מיוחד



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מגדל העמק
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

בשטח התוכנית חלה תוכנית מה/מק/271/6 במגרש 260, המציעה הקמת 38 יח"ד במתחם. בשטח בפועל נבנו 16 יח"ד בבניה צמודת קרקע ועוד 6 יח"ד בשני מבנים בני 2 קומות המכילים 3 יח"ד בכל מבנה - סה"כ 22 יח"ד.

מטרת התוכנית הסדרת זכויות במגרש מגורים א' כדי להתאימו לבנוי בפועל - 3030 מ"ר ו-22 יח"ד, ע"י העברת זכויות בנייה הנותרים על סה"כ 960 מ"ר ו-16 יח"ד לשטח בייעוד מגורים מיוחד שבתחום התוכנית המאושרת ג/18835.

במגרש 260 מגורים א' זכויות בנייה הופחתו מ-3990 מ"ר עם 38 יח"ד ל-3030 מ"ר עם 22 יח"ד. במגרש 120 מגורים מיוחד הוגדלו הזכויות מ-6400 מ"ר ו-121 יח"ד ל-7360 מ"ר עם 137 יח"ד.

בנוסף, במגרש של מגורים מיוחד התוכנית מציע להוסיף קומה נוספת וקומת מרתף לחניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגדל העמק - ניווד זכויות בנייה ממגורים למגורים מיוחד

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 221-0357160

שטח התכנית 8,611.710 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 6

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	222600
קואורדינאטה Y	732350

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים בחלקה 22 הכולל את הכתובות ברח' נחל הצבי 106-98 ומגרש נוסף של מבנה סיעודי בחלקה 144 בסמוך לרחוב הפרדס.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מגדל העמק	הפרדס		
מגדל העמק	נחל הצבי	106	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17819	מוסדר	חלק	144	146
17820	מוסדר	חלק	22	37

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
07/09/2004	3942	5327	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13285. הוראות תכנית ג/ 13285 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ 13285
27/10/2011	412	6315	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18835 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18835
20/04/2004		5290	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מה/ מק/ 6 /271 ממשיכות לחול.	שינוי	מה/ מק/ 6 /271
26/09/1996	62	4445	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 271 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 271



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		19/10/2015	ערן מבל	19/10/2015			רקע	טבלת שטחים
לא	נספח בינוי	16/05/2016	ערן מבל	16/05/2016		1: 1250	מנחה	בינוי
לא		05/02/2017	ערן מבל	05/02/2017		1: 1250	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	מגדל העמק	דרך העמק	14	04-6507761	04-6507755	
	פרטי			גדקו (1991) בע"מ	מגדל העמק	(1)		04-6716432	04-6716479	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 7040 מגדל העמק 2309501.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גדקו (1991) בע"מ	מגדל העמק	(1)		04-6716432	04-6716479	

(1) כתובת: ת.ד. 7040 מגדל העמק 230951.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרו קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707651		
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	כרמל	3	073-2548273	04-6558266	
בבעלות רשות מקומית			עיריית מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק	14	04-6507761	04-6507755	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	ערן מבל	30444	ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebelarch.co.il
מודד	מודד	חיים שבח	584		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970	04-6595164	
	יועץ תחבורה	יוסי שטרק	23855		חיפה	יפה הלל	145	04-8553655		yossis@levyshotark.co.il



תכנון זמין
הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הקטנת מספר יחידות דיור במגרש 260 ברח' נחל הצבי במגדל העמק ע"י ניווד זכויות למגרש בייעוד מגורים מיוחד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה בתכנית לפי סעיף 62א. (א) (6).
- ב. שינוי בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62 א. (א) (5)
- ג. הגדלת שטחי שירות לצורך חניה תת קרקעית לפי סעיף 62 א(א) 15
- ד. הוספת קומה לפי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		8,611.71			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
דיוור מיוחד (יח"ד)	יח"ד	121	+16	137	
דיוור מיוחד (מ"ר)	מ"ר	5,400	+942	6,342	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	38	-16	22	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	3,200	-942	2,258	

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

יעוד	תאי שטח
דיוור מיוחד	120
מגורים א'	260

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר נחל	מגורים א'	260
תחום השפעה	דיוור מיוחד	120
תחום השפעה	מגורים א'	260

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיוור מיוחד	3,725	43.25
מגורים ב'	4,887	56.75
סה"כ	8,612	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	3,725.03	43.26
מגורים א'	4,886.68	56.74
סה"כ	8,611.71	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
תחום השפעה	60,778.55



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



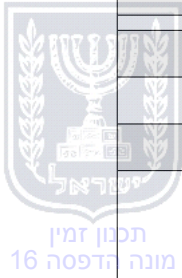
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים צמודי קרקע ובתי מגורים משותפים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. מספר יח"ד המותר לבניה בתחום המגרש הינו 22 יח"ד. כפי שבנוי בפועל
4.2	דיוור מיוחד
4.2.1	שימושים
	1. מגורים ל"דיוור מוגן" 2. דירה לשימוש אב/אם הבית 3. פונקציות ציבוריות לשרות דיירי הדיוור המוגן: משרד ניהול, מעודונים, חדרי פעילות לדיירי הבית, מטבח, חנות מרכול קטנה, בית הכנסת, ספרייה. חדרי שרות: מחסנים, כביסה.
4.2.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	חיפוי אבן לפחות 60% משטח החזית. תוגש הדמיה של המבנה לאישור מהנדס הוועדה.
ב	פיתוח סביבתי
	תנאי להיתר בניה - תכנית פיתוח הכוללת מפלסים, חומרי גמר, ריהוט גן, תאורה, מערכת תשתיות, ניקוז, פתרונות חניה, נגישות וחצר שירות - תוגש לאישור מהנדס הוועדה.



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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
4		4 (3)	4 (2)	4	12	22	30	62	3030			(1) 772	2258	4886.68	260		מגורים א'	
3		5	5	9	37	137	60	298	11085	(5) 3725		1018	(4) 6342	3725	120	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	260		מגורים אי
5	120	דירור מיוחד	דירור מיוחד

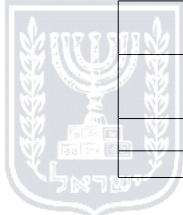
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין ללא שינוי לפי תוכניות מאושרות: ג/במ/271 ו- מה/מק/06/271

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות גדלו ב-132 מ"ר עקב שינוי בתקן בגודל הממ"דים..
- (2) קו בנין צידי ימני 4 או 0 כמסומן בתשריט ג/בס/271.
- (3) קו בנין צידי שמאלי 4 או 0 לפי מסומן בתשריט ג/בס/271.
- (4) דירות לשימוש אב/אם הבית עד 60 מ"ר שטח עיקרי, 15 מ"ר שירות..
- (5) חניון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****מתקנים ו/או שימושים זמניים**

מיכלי אשפה, דלק וגז

- א. מבני, מכלי ופחי אשפה: במידת האפשר ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן ה"כביש" במידה וימוקמו בסמוך ל"כביש" בחזית המגרש הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת פח צבועה. מכלי ומבני האשפה ימוקמו בתאום עם הרשות המקומית.
- ב. מכלי גז: מיכלים או בלוני גז ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מן הכביש.
- ג. מכלי דלק: יותקנו בשילוב עם המבנה או עם עיצוב השטח באופן שיוסתר ע"י קירות או יקברו בקרקע כך שהמכל, כולל הצנרת ופתח המילוי, לא יראו מן הכביש.

6.2**עיצוב אדריכלי**

- א. מסתורי כביסה - במידה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה.
- תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב. המסתורים יהיו בתוך "נישה" בנויה ויבנו מחומר מתכתי צבעוני (אלומיניום, פח וכו' ולא מפלסטיק). בדירות צמודות קרקע תותר בניית מתלה הכביסה ע"ג קירות תומכים שאינם פונים לחזית הרחוב.
- ב. ציפויי חוץ - בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה לאחר אישור מהנדס העיר. לא תותר העברת צנרת כלשהי ע"ג הקירות החיצוניים להוציא מרזבים שיאושרו לאחר הגשת פירוט מתאים (חומר וצורה).
- ג. שילוט - כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
- תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בניני המגורים. לא יוצבו שלטי פרסומת אלא באישור המוסדות המתאימים בעירית מגדל העמק אשר תקבע מיקומם וגודלם.
- ד. מיזוג אויר - בכל הדירות יתוכננו ויוכנו הכנות למיזוג אויר ע"י מזגנים מפוצלים. יש להסתיר את היחידות החיצוניות בצורה נאותה. הפתרונות יסומנו בבקשה להיתר בניה או בנספח.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ותתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) 1983 התשמ"ג, או התקנות שתהיינה תקפות בעת הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4**חשמל**

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

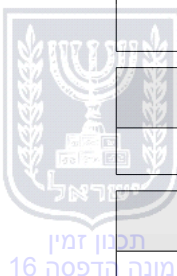
איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.



חשמל	6.4
<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 אורירי 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. כבלי 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>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, בהתאם לתכנית אב לניקוז המאושרת ובכפוף לאישור רשות הניקוז, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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.</p>	

<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שתקבע שיטת איסוף האשפה ויובטח מקום למתקני האשפה ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p>6.6 ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>	
<p>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי להיתר בניה הבטחת סידורים לנכים במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנון התכנון והבניה.</p>	
<p>6.8 פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.9 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.9</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.10 שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו יהיה אישור תכנית בניו לכל מתחם בשלמות שתכלול תנוחה של הבינוי, תכנית פיתוח לרבות הפיתוח הנופי, גבהים, מפלסי כניסה למגרשים, מיקום החניה בכל מגרש, מיקום חצר השירות, מרווחים וכו'.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו / או מי מטעמו. התוכנית תכלול התייחסות לקירות ניקיון וקירות תמך, גדרות, חומרים פילרי תשתיות, קווי מים וביוב במגרש כולל מפלסים, מערכות גז והסקה, קווי גז, תאורה ועמודים, חומרי פיתוח, אזורי ריצופים, מעקות וכו'.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון הסדרי תנועה וחניה המתייחס לניצול מלא של זכויות הבניה המאושרות למגרש ביעוד דיור מיוחד.</p> <p>ד. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה. (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין</p>	





תכנון זמין
הדפסה 16

תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. ה. חלק מהיתר עבודות פיתוח יהיה אישור נתיב כניסה ויציאה של כלי העבודה, אזור התארגנות קבלן, הגנות נופיות ובטיחותיות. שטחי ההתארגנות לביצוע העבודות ימוקמו בתחום המיועד לבינוי ולא בשטחים הפתוחים ההיקפיים.</p> <p>ו. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח תפעולי הכולל הוראות למניעת מטרדים בעת הבניה, כולל התייחסות לתנועת המשאיות לאתר וממנו.</p> <p>ח. תנאי לאפשרות גריסת חומרי בניה באתר יהיה הגשה ואישור ע"י המשרד להגנת הסביבה של נספח אקוסטי בו יוכח כי אין מטרדים לתושבים הסמוכים.</p>	

היטל השבחה	6.12
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

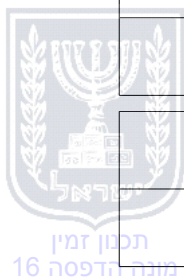
זמן משוער לביצוע התוכנית - 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	עיריית מגדל העמק	סוג:	רשות מקומית	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	מגדל העמק 0	חתימה:			
מגיש התכנית	שם:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	רשות מקומית	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	גדקו (1991) בע"מ 511618639	חתימה:			
יזם	שם:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	רשות מקומית	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	גדקו (1991) בע"מ 511618639	חתימה:			
בעל עניין בקרקע	שם:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	בבעלות מדינה	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	קרו קיימת לישראל 520020314	חתימה:			
בעל עניין בקרקע	שם:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	בבעלות מדינה	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל 0	חתימה:			
בעל עניין בקרקע	שם:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	בבעלות רשות מקומית	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	עיריית מגדל העמק 0	חתימה:			
עורך התכנית	שם:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	ערן מביל	חתימה:			
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	ערן מביל ארכיטקטורה ובינוי ערים	חתימה:			





טבלת שטחים – מצב מאושר מול מצב מוצע – מסמך רקע

בשטח התוכנית חלה תוכנית מה/מק/6/271 במגרש 260, המציעה הקמת 38 יח"ד במתחם.

בשטח בפועל נבנו 16 יח"ד בבניה צמודת קרקע ועוד 6 יח"ד בשני מבנים בני 2 קומות המכילים 3 יח"ד בכל מבנה.

מטרת התוכנית הסדרת זכויות במגרש מגורים א' כדי להתאימו לבנוי בפועל - 3030 מ"ר ו-22 יח"ד, ע"י העברת זכויות בנייה הנותרים על סה"ך 960 מ"ר ו-16 יח"ד לשטח בייעוד מגורים מיוחד שבתחום התוכנית המאושרת ג/18835.

במגרש 260 בייעוד מגורים א', זכויות בנייה הופחתו מ-3990 מ"ר עם 38 יח"ד ל-3030 מ"ר עם 22 יח"ד.

במגרש 120 בייעוד מגורים מיוחד הוגדלו הזכויות מ-6400 מ"ר ו-121 יח"ד ל-7360 מ"ר עם 137 יח"ד.



מצב מוצע					זכויות בנייה מאושרים						גודל מגרש לפי תב"ע חדשה	ייעוד	מספר מגרש
%	יח"ד	סה"כ	שירות	עיקרי	%	יח"ד	סה"כ	חניה	שירות	עיקרי			
62%	22	3030	772	2258	82%	38	3990	150	640	3200	4887	מגורים	מגרש 260
198%	137	7360	1018	6342	172%	121	6400		1000	5400	3725	מגורים מיוחד	מגרש 120

