

הוראות התכנית

תכנית מס' 221-0836221

מגדל העמק - הוספת שימושים למבני ציבור

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מגדל העמק

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

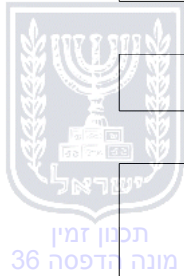
02/04/2024

לאשר את התוכנית

03/09/2024

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005056280/310>

דברי הסבר לתכנית

הוספת שימוש מסחרי במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור. בחלקו הדרומי של אזור תעשייה מגדל העמק בפינת רח' החרושת ושדרות העמק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 221-0836221

שטח התכנית 1.2 22.880 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

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

222910

קואורדינאטה Y

730433

1.5.2 תיאור מקום

מגדל העמק שדרות אלדרוטי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אזור תעשייה דרום, פינת רח' החרושת 2 ושדרות אלדרוטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17294	מוסדר	חלק	2	3
17342	מוסדר	חלק		2
17377	מוסדר	חלק		2, 78

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 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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
<u>9534 ג/</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9534 ממשיכות לחול.	4784	4741		15/07/1999
<u>221-0856393</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 221-0856393 ממשיכות לחול.	10344	5790		30/03/2022
<u>221-0201715</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 221-0201715 ממשיכות לחול.	7546	7731		18/07/2017
<u>19896 ג/</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19896 ממשיכות לחול.	6791	5004		24/04/2014
<u>6037 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6037. הוראות תכנית ג/ 6037 תחולנה על תכנית זו.	4109	2541		13/05/1993



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				דורון רוהטין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דורון רוהטין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/06/2021	סבאג ראתב	10: 57 20/06/2021	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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, מגדל העמק (1)		ו. מקומית מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק	23	04-6507794	04-6440227	smadaram@migdal-haemeq.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 590.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, מגדל העמק		ו. מקומית מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק (1)	23	04-6507794	04-6440227	smadaram@migdal-haemeq.muni.il

(1) כתובת: ת.ד. 590.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דורון רוהטין	24485	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	יעד (1)		04-9008700	04-9909990	doron@yaad-arc.co.il
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	באסל חאמד	28280950	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	יעד (1)		04-9008700	04-9909990	basel@yaad-arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	סבאג ראתב	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(2)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת : ד.נ.משגב.

(2) כתובת : אזור תעשייה צפוני, ליד תעשיות אחים סאינה ת.ד.255.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

הוספת שימושים למבני ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימושים למבני ציבור ותוספת זכויות בניה.
2. הוספת מסחר ומרחבי תעסוקה ביעוד של מבני ציבור.
3. הוספת הנחיות להתחדשות עירונית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3 - 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,295.23	30.15
מבנים ומוסדות ציבור	13,263.63	63.52
שצ"פ	1,321.69	6.33
סה"כ	20,880.55	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,302.67	30.18
דרך מוצעת	682.27	3.27
מבנים ומוסדות ציבור	13,895.61	66.55
סה"כ	20,880.55	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות ומעברים להולכי רגל, חניות מוסדרות במפרצי חניה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת, מתקן (מפרט) מים, וכמפורט בהגדרת מתקני דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. שימושים לצרכי ציבור לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה - סעיף 188 ו/או תיקונים שיחולו עליו בעתיד. 2. מסחר. 3. מרחבי תעסוקה.
4.2.2	הוראות
א	מסחר השימוש המסחרי יהיה עד 10% מסה"כ זכויות הבניה למבנים ומוסדות ציבור.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות ומעברים להולכי רגל, חניות מוסדרות במפרצי חניה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת, מתקן (מפרט) מים, וכמפורט בהגדרת מתקני דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי			צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת
5	5	10	5	1	4	15 (2)	50	200 (1)	30%	170%	13896	1	מבנים ומוסדות ציבור

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. יתאפשר חניון תת-קרקעי לפי 100% מתא השטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השימוש המסחרי יהיה עד 10% מסה"כ זכויות הבנייה למבנים ומוסדות ציבור.
(2) הגובה המותר לא יעלה על 15 מ' מעל פני השטח. כל חריגה בגובה נדרשת באישור משרד הביטחון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

1. השימושים שיאושרו במסגרת בקשות להיתרי הבנייה בתחום התכנית לא יטילו מגבלות על הסביבה מחוץ לגבולות התכנית.
2. תנאי למתן היתרי הבנייה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.

6.2

ניהול מי נגר

- התכנית נמצאת באזור רגיש להחדרת מי נגר ויחולו עליו ההוראות הבאות:
- א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
 - ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 - ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3

התחדשות עירונית

- הנחיות להתחדשות המרחב הציבורי
- כביש ראשי שדרות אלדורוטי:
1. חזיתות המסחר יופנו ככל הניתן לכביש.
 2. החזית המסחרית תלווה בארקדה בנויה וברחבה מרוצפת בשילוב עם ערוגות מגוננות ועצי צל.
 3. חניה קדמית בחזית המסחרית תעוצב כ"גן חניה": יעשה שימוש באבני ריצוף מנקזות, בשילוב שטחי גינון ועצי צל.
 4. חצרות פריקה ושירות ימוקמו ככל האפשר בחזית אחורית או באופן שיוסרתו ע"י גדרות אטומות שבחזיתן חיץ מגוון.
 5. מדרכות היקפיות יתחברו לשבילים בשצ"פים הסמוכים מצפון וממזרח.
- כביש 9:
1. מדרכה לאורך הכביש בצידו הדרומי.
 2. חייץ ירוק. כולל נטיעת עצים.
- פנים המתחם:
1. גן פנימי לשירות דיירי המתחם כולל: שבילים, רחבות, פינות ישיבה, שטחי גינון ונטיעת עצים משטח השצ"פ, שילוב אלמנטים, בריכת נוי ועצי צל.
- אדריכלות:
- חיבורים בין בנינים רצופים ומקורים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36