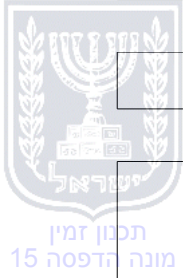


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 221-0735464

תוספת זכויות בניה במגרשים 403-404 שכונת מצפה העמק מגדל העמק



מחוז	צפון
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי
	מגדל העמק
	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

תכנית נקודתית במגרשים 403,404, המיועדים למבנה ציבור, בשכונת מצפה העמק המתהווה בימים אלה. התכנית באה להסדיר קווי בניין, הגדלת תכסית ותוספת זכויות, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה במגרשים 403-404 שכונת מצפה  
העמק מגדל העמק

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

221-0735464 מספר התכנית

3.011 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מגדל העמק
קואורדינאטה X	222090
קואורדינאטה Y	730763

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש המיועד למבנה ציבור בשכונת מצפה העמק ברחוב חיים וייצמן 14-16.

### 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		16	

שכונה מצפה העמק

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17881	מוסדר	חלק	28-29	

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
221-0201715	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 221-0201715 הוראות תכנית 221-0201715 תחולנה על תכנית זו.	7546	7731	18/07/2017
ג/ 10176	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10176 ממשיכות לחול. התכנית כפופה לנספחי התכנית המאושרת ג/10176 מלבד השינויים המוצעים בתכנית זו.	5147	1155	16/01/2003



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבירם דותן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבירם דותן		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10:05 01/09/2019	אבירם דותן	01/09/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 15

**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			מגדל העמק	(1)		04-6507794		leale@migd al- haameq.mu ni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : דרך העמק 14.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, מגדל העמק			מגדל העמק	(1)		04-6507794		leale@migd al- haameq.muni.il

(1) כתובת : דרך העמק 14.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		מגדל העמק			מגדל העמק	(1)		04-6507794		leale@migd al- haameq.muni.il

(1) כתובת : דרך העמק 14.

**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)		073-7873868		as@as-arc.com
מודד	מודד	נביל ג'ראיסי	806		נצרת	(2)		050-3115171		jr.ha011@gmail.com

(1) כתובת: טרומפלדור 6.

(2) כתובת: ת.ד. 20160.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 קווי בניין, הגדלת תכסית, תוספת זכויות והוראות בינוי למגרש מאוחד המיועד מבני ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה 500 מ"ר עיקריים לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.

2. קביעת קו בניין קדמי "0", לכיוון הדרך הציבורית לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4

3. תוספת קומה אחת, סה"כ יותרו 3 קומות.

4. גובה מבנה מקסימאלי 12 מ' במקום 8 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א

ב. תותר הקמת 2 מבנים נפרדים בתחום המגרשים המאוחדים לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.

ג. "כניסה הקובעת לבניין" תהיה בהתאם להגדרות חוק התכנון והבניה, 1970, תק' (מס' 3) תשס"ח-2008 לפי

סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.

ד. הגדלת תכסית מ-40% ל-50% לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.

6. שינוי בהוראות הבינוי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.

7. קביעת גודל מגרש מינימאלי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 7.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

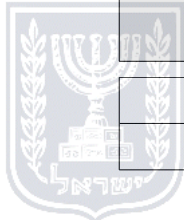
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	3,011	100
סה"כ	3,011	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,011.4	100
סה"כ	3,011.4	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד לבניית מבני ציבור לשירות השכונה, כגון: בי"ס יסודי, מעון יום, מועדון, גני ילדים ובתי כנסת.</p> <p>לפי החלטת הוועדה ניתן לשנות את מיקום מוסדות הציבור בין המגרשים המיועדים למבני ציבור.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>אנטנות</b></p> <p>אנטנות, רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות.</p> <p>בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. בבניינים משותפים יוצבו אנטנות מרכזיות קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הוועדה.</p> <p>לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזית הבניינים.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>לא יועברו ע"ג הקירות החיצוניים של המבנה.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מבנים :</p> <p>תותר הקמת 2 מבנים ע"ג המגרש המאוחד.</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ייכניסה הקובעת לבנייני תהיה בהתאם להגדרות חוק התכנון והבניה, 1970, תקי' (מסי 3) תשס"ח-2008.</p> <p>ייכניסה קובעת לבנייני הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, אשר פני מפלס רצפתה אינס גבוהים מ-1.20 מטרים מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה הסמוכים לה, ושהגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר כניסה, ישירות ממפלס הרחוב, אם קיימת יותר מכניסה אחת, הכניסה הקובעת היא הכניסה שנקבעה כזו בהיתר הבניה.</p> <p><b>ה</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>בבקשה להיתר יסומנו ע"ג תכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.</p> <p><b>ו</b></p> <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקניימ 100: 1,</p> <p>במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של הפיתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש.</p> <p>פתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, טלפון מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית הכביסה, שעון ומים.</p> <p>יסומנו הגדרות וכן יינתן מפרט חומריהם, צבעם ודוגמתם.</p> <p><b>ז</b></p> <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>כל בעל היתר בניין חייב להשלים את בנייתן לפי תכנית בניה מאושרת.</p> <p><b>ח</b></p> <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכנית, ובמידה ויועברו לאורך הקירות-חוץ יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל את אישור הוועדה.</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
כתנאי להיתר בניה-היזם יגיש תכנית ניקוז מפורטת לאישור.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי						
2	0	5	5	5	3 (4)	12 (3)	50	56.6	1704 (2)	150	1554 (1)	1200	3011	מבנה ציבורי	1	מבנים ומוסדות ציבור	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1,054 מ"ר קיים+ 500 מ"ר מוצע.

(2) עיקרי+שירות.

(3) גובה המבנה יהיה עד 12 מ' ממפלס 0.00 שיקבע למבנה, עד 3 קומות מעל מפלס קומת הקרקע..

(4) 3 קומות מעל הכניסה הקובעת.

ניתן לנייד שטחים בין הקומות, ולבנות קומה מתחת לכניסה הקובעת..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>א.לא יינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.</p>	
<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>תכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני למבנים : תוגשנה לועדה ולמח' מהנדס העיר תכניות הנ"ל הכוללות מבנים שלמים כתנאי למתן היתר בניה בתחום המבני. כמו-כן, יציגו התכניות את אפשרויות הגדלת המבנים עד לגודלם המקסימלי המתוכנן. התכניות תוגשנה בקני"מ ופירוט כפי שידרש ע"י מהנדס הועדה.</p>	
<p><b>6.3 חניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>לא תדרש חניה למגרש נשוא התכנית בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.4 הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.5 חשמל</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו תחת קווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה.</p> <p>1.קו חשמל במתח נמוך, עם תילים חשופים עד- 2.00 מ'. עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים עד- 1.50 מ'. 2. קו חשמל במתח גבוה עד 33 ק"ו.(קווים קיימים, קווים מתוכננים או מאושרים). מהתיל הקיצוני-5.00 מ' 3. קו חשמל במתח גבוה עד 160 ק"ו.(קווים קיימים, קווים מתוכננים או מאושרים). מהתיל הקיצוני-11.00 מ' 4. קו חשמל במתח גבוה מעל 400 ק"ו.(קווים קיימים, קווים מתוכננים או מאושרים). מהתיל הקיצוני-21.00 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי חגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן : מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה</p>	

<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	מחברת החשמל.
	המרחקים האנכיים המינימלים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
<b>6.6</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	לא יוצא היתר בניה טרם קביעת כל דרכי ביצוע עבודות התשתית לרבות מים, ביוב, ניקוז וכדומה.
<b>6.7</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	ניקוז, תיעול ושימור נגר עילי: לפחות 20% משטח כל מגרש יישארו לא מבונים ולא מחופים, מעל ומתחת לקרקע בחפיפה, ויהוו חלק מ"רצועה ירוקה" שמטרתה השהיית הנגר העילי. תיאסר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש, למעט במקרים בהם אין אפשרות למוצא לכביש או לשטח ציבורי. במקרים אלה תותר הזרמה עילית או תת קרקעית ממגרש עליון למגרש שמתחתיו, באישור מהנדס העיר.
<b>6.8</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם, וכן עפי תי 1918 - החלקים המצויינים בהוראות תכנית זו.
<b>6.9</b>	<b>פסולת בניין</b>
	פינוי לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין, התואמים לכמות שהוערכה.
<b>6.10</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מרחב מוגן או מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.
<b>6.11</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תכנית פיתוח לכל מבני בשלמותו. א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר בטרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.
<b>6.12</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	לא תותר כל בניה בטרם קבלת התייחסות רשות הכבאות ועמידה בדרישותיה ותנאיה.
<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - תוך 5 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15