

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 221-0854109

בית הקשיש מגדל העמק



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי מגדל העמק  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מתאימה את המצב הסטטוטורי למצב בפועל:  
א. התאמת המצב הסטטוטורי למצב בפועל- גבול בית הקשיש עם מגרש בית ספר מגדל אור.  
ב. התאמת המצב הסטטוטורי למצב בפועל- חלוקה למגרשים נפרדים לבית הקשיש ולבית הסיעודי.  
בנוסף, התכנית מגדילה את זכויות הבניה בהתאם לפיתוח המוצע והפיתוח העתידי.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית הקשיש מגדל העמק

מספר התכנית 221-0854109

1.2 שטח התכנית 7.730 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	222418
קואורדינאטה Y	731004

**1.5.2 תיאור מקום**

בית הקשיש והדיור המוגן במגדל העמק - רחוב שכונת יפה נוף

**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	שכ יפה נוף	2	
מגדל העמק	שכ יפה נוף	4	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17377	מוסדר	חלק	55, 70	56, 69
17803	מוסדר	חלק		62

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/במ/ 61	74

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

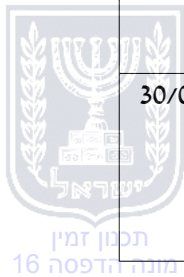
## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/07/2017	7731	7546	תכנית זו לא משנה את המפורט בתכנית 221-0201715 וכל הוראות תכנית 221-0201715 ממשיכות לחול.	ללא שינוי	221-0201715
28/03/2019	9237	8174	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 221-0295527 ממשיכות לחול.	החלפה	221-0295527
16/01/2003	1155	5147	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12915 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 12915
30/06/1992	3753	4020	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 61 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ במ/ 61

## הערה לטבלה:

- תכנית מס' 221-0614974 שינוי קו בנין ב"ס מגדל אור מגדל העמק - מופקדת (מחליפה את ג/12915): החלפה. תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 221-0614974 ממשיכות לחול.

- תרשי"צ 33 / 15 / 1 (2011): החלפה. תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תרשי"צ 33 / 15 / 1 ממשיכות לחול.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוריה יבור נוימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוריה יבור נוימן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 32 22/06/2020	מוריה יבור-נוימן	22/06/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 16

**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 מקומית מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק	14	04-6507761	04-6507755	keliaz@migdal-haemeq.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק	14	04-6507761	04-6507755	keliaz@migdal-haemeq.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנת	עורך ראשי	מוריה יבור נוימן		א.ב. מתכנים בע"מ	.	(1)		04-6751960	04-6751166	moria@abt.co.il
אדריכלית	אדריכל	ליליאנה פושר	123456	א.ב. מתכנים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	lili_f@abt.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	חיים שבח	584	רותם שבח	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970	04-6595164	rot- shev@zahav. net.il

(1) כתובת : צמחד.נ. עמק הירדן.



תכנון זמין  
מונה 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

תכנון מחדש למבני ציבור ודיור מיוחד ותוספת זכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

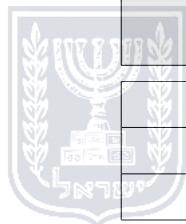
- א. שינוי ייעוד מדיור מוגן למבנים ומוסדות ציבור ולדיור מיוחד.
- ב. שינוי ייעוד מספורט ונופש למבנים ומוסדות ציבור.
- ג. תוספת זכויות בניה לבית לקשיש.
- ד. תוספת זכויות בניה לדיור המוגן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	2
מבנים ומוסדות ציבור	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מוגן	6,915	89.46
מוסדות ציבור וקהילה	780	10.09
ספורט ונופש	35	0.45
<b>סה"כ</b>	<b>7,730</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	5,135.1	66.43
מבנים ומוסדות ציבור	2,594.9	33.57
<b>סה"כ</b>	<b>7,730</b>	<b>100</b>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד למבנים ומוסדות ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, כפי שתקבע הועדה המקומית, כולל מרכז יום לקשיש.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	מוסדות הציבור ייבנו מחומרים קשיחים ואיכותיים.
<b>4.2</b>	<b>דיור מיוחד</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לדיור מוגן, כולל דיור סיעודי וכל השימושים הנלווים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	המבנים ייבנו מחומרים קשיחים ואיכותיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי
(1)	(1)	(1)	(1)	3	15		50	2500	500	2000	1000	1	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	8	26	(2) 120	50	7100	600	6500	1000	2	דזור 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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. מפלס הכניסה ימדד מגובה הקרקע המפותחת.

ב. ניתן לנייד שטחים ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ובין שטח עיקרי ושירות, בסמכות ועדה מקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) דזור מוגן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

פתרון החניה יהיה בהתאם לתקנות החניה כאשר לועדה המקומית תהיה הסמכות לאשר פחות חניות מהתקן בהתאם לתנאים הקיימים בשטח ובסביבה.

**6.2****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור תאגיד מים וביוב.

ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י תאגיד מים וביוב והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור תאגיד מים וביוב.

אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.  
לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.3****חשמל**

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.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל :



6.3	חשמל
	<p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 2.00 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :                  בשטח בנוי : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו.                  בשטח פתוח : 8.50 מ' מציר הקו.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :                  בשטח בנוי : 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 13.00 מ' מציר הקו.                  בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') : 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> <p>רשתות החשמל והתקשורת בתחום שטח הספורט ונופש תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך, הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים, בכל שטח התוכנית, בשטח לבנייני ציבור וכן בשטח ציבורי פתוח, בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p>
6.4	<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>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.</p>

<b>6.5</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

<b>6.6</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה יחד עם התוספת לפי הוראות ת"י 413.

<b>6.7</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	קבלת היתר בניה למבני הציבור לרבות תוספת למבנים קיימים - רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

<b>6.8</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

<b>6.9</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<b>6.11</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	תנאי למתן היתר בניה המצריך עקירת או העתקת עצים בוגרים הינו אישור פקיד היערות.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

צפי למימוש התכנית: מיידי.

