

הוראות התכנית

תכנית מס' 221-0939256

חניון ברח' משעול הנחליאלי-מגדל העמק

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מגדל העמק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/11/2021

להפקיד את התכנית

15/06/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

היות וקיימת מצוקת מקומות חניה בסיבת הקרובה למגורים הקיימים, הוועדה המקומית תפתח את חלקה ריקה 131 לטובת חניה ציבורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
חניון ברח' משעול הנחליאלי-מגדל העמק	ומספר התכנית	

מספר התכנית 221-0939256

0.943 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	222194
קואורדינאטה Y	731484

1.5.2 תיאור מקום

מגרש פינתי בין הרחובות דרך העצמאות 35, זבולון ומשעול הנחילי בשכונת גן ישראל, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מגדל העמק	דרך העצמאות	35	

שכונה גן ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17801	מוסדר	חלק	131	160

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 10483	החלפה	תכנית זו משנה את קביעותיה של תכנית ג/ 10483 בתחומה של תכנית זו בלבד.	5154	1370		03/02/2003
221-0201715	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 221-0201715 בתחומה של תכנית זו בלבד.	7546	7731		18/07/2017
ג/ 2236	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 2236 בתחומה של תכנית זו בלבד.	2581	347		22/11/1979
ג/ 9533	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9533 בתחומה של תכנית זו בלבד.	4626	2712		08/03/1998

הערה לטבלה:

1. תרש"צ 1/15/1, סוג יחס: החלפה. תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 1/15/1 בתחומה של תכנית זו בלבד.
2. תרש"צ 1/15/5, סוג יחס: החלפה. תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 1/15/15 בתחומה של תכנית זו בלבד.

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				אדולפו שאול דודלוק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אדולפו שאול דודלוק		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	31/01/2021	אדולפו שאול דודלוק	13: 17 31/01/2021	תשריט תב"ע 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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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		עיריית מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק	14	04-6507761	04-6507755	arielt@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		עיריית מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק	14	04-6507761	04-6507755	arielt@migdal-haemeq.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	073-3427002		carmelita@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדולפו שאול דודלוק		אדריכל אדולפו דודלוק	עפולה	רובע יזרעאל	7	04-8391153		off.arch.eng@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

שינוי ייעודי קרקע ממגורים ב' ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי יעוד ממגורים ליעוד מבנה מוסדות ציבור.

2. שינוי יעוד מדרך הולכי רגל לדרך משולבת.

3. קביעת הוראות לזכויות בנייה.

4. הוספת שימושים של מסחר/תעסוקה בהיקף של עד 15%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך משולבת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך להולכי רגל	260.59	27.64
מגורים ב	682.21	72.36
סה"כ	942.8	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	260.59	27.64
מבנים ומוסדות ציבור	682.21	72.36
סה"כ	942.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך משולבת
4.1.1	שימושים
	דרך משולבת להולכי רגל ולרכב ממונע והעברת תשתיות ככל וידרש.
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	- מבני ציבור לפי סעיף 188 לחוק התו"ב. - חניון ציבורי לרכבים פרטיים. - תעסוקה ומסחר כשטחים נלווים עד 15% מסה"כ היקפי הבניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי סימון מהתשריט : חזית מסחרית - שטחי המסחר/התעסוקה יופנו לרחוב העצמאות, כלומר הכניסה אליהם תהייה נגישה ברחוב העצמאות. - מפתח הכניסה לשטחי המסחר יהיה רחב, כמחצית מרוחב הכניסה. - המסחר ייסוג כ-5 מ' בקו הבניין בכדי לאפשר רחבת התקהלות/אזורי ישיבה לבתי קפה. - החזית שפונה לרחוב העצמאות תשולב בחלונות זכוכית. - השילוט של המסחר ו-התעסוקה יהיה אחיד ויאפשר ע"י הרשות. - התאורה תתוכנן כך, שתאפשר כניסה מזמינה לשטחי המסחר. - נושא הגידור יבחן במסגרת היתר הבניה ויהיה מינימליסטי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (%) מתא שטח	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מפלג הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מפלג הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מבנים ומוסדות ציבור	1	1	682.21	1900	0	2000	100 (1)	12	3	0	0	0	0

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:

יותר שימושים נלווים עבור מסחר/תעסוקה בהיקפים של עד 15% מסה"כ שטח המותר לבניה.

יותר עד שתי קומות לחניה וקומת שלישית עבור מסחר ותעסוקה מקומית עד 15% מהיקפי הבניה המוצעים בתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) התכסית של 100% עבור החניון בקומת הקרקע שבמפלס רחוב משעול הנחילאלי, עבור מסחר ומשרדים התכסית עד 50%..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בהתאם לתקנות התקיפות, הועדה המקומית רשאית לאשר פחות חניות לתקן בתאם לתנאים הקיימים ברחוב ובסביבה.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א-מים : אספקת מים תהייה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ב. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב, תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכת הניקוז באישור מהנדס העיר, מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י והגורמים המוסמכים לכך.

ג. סידור סילוק אשפה : יהיה לפי הוראות הרשות המקומית והנחייתה מעת לעת. לא יינתן היתר אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה, ויסומן בהיתר.

ד. פסולת הבנייה : לא יינתן היתר אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עורפי העפר לאתר מסודר.

ה. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכת הביוב באישור מהנדס הוועדה המקומית ואישור רשות הניקוז האזורית.

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

תנאי למתן העתקה המצריך עקירה או העתקת עצים בוגרים הינו אישור פקיד היערות.

6.4**שרותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.5**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 הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

חשמל	6.5
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. א. קו חשמל מתח נמוך (תיל חשוף): מציר הקו 2.25 מ', מהתיל הקיצוני 2.00 מ'. ב. קו חשמל מתח נמוך (תיל מבודד): מציר הקו 1.75 מ', מהתיל הקיצוני 1.50 מ'. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: ג 1-בשטח בנוי מציר הקו 6.50 מ', מהתיל הקיצוני 5.00 מ'. ג 2-בשטח פתוח מציר הקו 8.50 מ'. ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: ד 1-בשטח בנוי מציר הקו 13.00 מ', מהתיל הקיצוני 9.50 מ'. ד 2-בשטח פתוח מציר הקו 20.00 מ'. (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'). ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו 35.00 מ'. * 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. * לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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. * 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.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.6
כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, ולשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית מגדל העמק כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11