

הוראות התכנית

תכנית מס' 221-0929497

העצמאות 2 מבנה מגורים מגדל העמק

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מגדל העמק

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/07/2023

לאשר את התוכנית

15/11/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

רחוב העצמאות במגדל העמק הינו רחוב וותיק שלאורכו קיימים מבני ציבור, מסחר ומגורים. מטרת התכנית, הזרמת אוכלוסייה חדשה למרכז העיר המתיישנת ע"י הקמת מבנה מגורים חדש הכולל עירוב שימושים, מגורים ומסחר ותעסוקה. התכנית משנה את יעוד השימוש בהתאם ומוסיפה יח"ד מגורים וזכויות בניה בהתאם והוראות בניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

העצמאות 2 מבנה מגורים מגדל העמק

221-0929497

מספר התכנית

1.312 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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 222659

קואורדינאטה Y 731419

1.5.2 תיאור מקום

רחוב העצמאות צמוד לגן יד לבנים

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	2	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17446	מוסדר	חלק		44
17806	מוסדר	חלק	135	

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 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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/ 21387	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21387 ממשיכות לחול.	7060	6512		18/06/2015
ג/ במ/ 160	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 160 ממשיכות לחול.	4190			06/02/1994



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				אבירם דותן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבירם דותן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	14/11/2023	אבירם דותן	10: 36 14/11/2023		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	14/11/2023	שבלי פאתק	10: 36 14/11/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/03/2022	אבירם דותן	14: 01 06/03/2022		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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
	פרטי	מאור נדל"ן בע"מ נווה שלום (1)			מגדל העמק			054-7911225		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הנשיאים 28.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאור נדל"ן בע"מ נווה שלום			מגדל העמק	(1)		054-7911225		

(1) כתובת: הנשיאים 28.

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)		073-7880763		as@as-arc.com
מודד	מודד	נביל ג'ראיסי	806		נצרת	(2)		050-3115171		jr.ha011@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ	שבלי פאתק	110725		דבוריה	(3)				sh.nj2017@gmail.com

(1) כתובת: איינשטיין 3.

(2) כתובת: ת.ד. 20160.

(3) כתובת: ת.ד. 16910.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

התחדשות עירונית פינוי בינוי תוספת זכויות בניה והוספת שימושי מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה למגורים תעסוקה ומסחר, עיקרי + שירות.

2. תוספת 28 יח"ד למצב המאושר.

3. הקמת מבנה בן 9 קומות מעל הקרקע.

4. הגדלת תכסית ושינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים	1
להריסה	מגורים	1
קו בנין עילי	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	369.43	28.16
מגורים	942.63	71.84
סה"כ	1,312.06	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	369.43	28.16
מגורים	942.63	71.84
סה"כ	1,312.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים מסחר מקומי ומשרדים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר בקומת הקרקע ובקומה ראשונה מסחר ומשרדים בקו 0 קדמי בהתאם לסך השטחים המפורטים בטבלה 5. 2. תתאפשר בליטת מרפסות מעבר לקווי בניין עד 40% באישור ועדה מקומית. 3. חיפוי חזיתות המבנה יהיה לא פחות מ-50% חיפוי קשיח, השאר טיח, שיש או שילוב ביניהם והכל באישור מהנדס הוועדה המקומית. 4. גג המבנה יהיה שטוח, ציפוי הגג יהיה מחומרים עמידים אשר לא נזקקים לתחזוקה שוטפת. 5. מרזבים, צנרת אינסטלציה, חיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים ו/או טמונים בשלד המבנה ו/או כל פתרון אחר שיאושר על ידי מהנדס העיר. 6. מסתורי כביסה יהיו מפסי אלומיניום וחומרים שווי ערך והכל באישור מהנדס הוועדה. גובה עסקי המסחר לא יפחת מ-2.75 מ. 7. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר, לאגף המגורים ולשימושים הציבוריים, הכניסה לכל עסק במבנה תהיה מחזית הרחוב בלבד. לא תתאפשר כניסה מחצר המגורים. 8. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 9. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון. 10. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה(מיס וביוב) ברבפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה. 11. מסחר: בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, יש להקצות חצר תפעולית עילית או תת קרקעית. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביוביט לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כל מפרידי השומן לכלול נקודת דיגום המאפשרת דיגום השפכים ביציאה מהמפריד. 12. תותר בניית מחסן עבור כל דירה בשטח מקסימלי של עד 8 מ"ר, בתחום קווי הבניין. 13. מיקום מתקנים הנדסיים, חדרי אשפה ומצבורי גז וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר. 14. ארקדה-תותר בניית ארקדה כלפי רחוב הרצל בקומת הקרקע בלבד, רחוב הארקדה לא יקטן מ-2 מטרים. 15. במניי השטחים לא יכללו שטחי הארקדה ושטחי המרפסות הזיויות שגובה הקירוי עולה על 3.5 מ. 16. הועדה תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במונחים: גדרות, קיר תומך, פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, חדר שנאים או טרנספורמציה תת קרקעי, מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים, למשטחי חניה. 17. התקנת שילוט מסחרי יהיה במקומות המיועדים לכך שיוגדרו בהיתר בניה בחזיתות המבנה בקומת המסחר בלבד ובכפוף לאישור הוועדה.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי

4.1

מגורים

1. בחזית הפונה לרחוב בין גבול המגרש וקו הבניין יינטעו בו עצים וצמחייה עפ"י תכנית עיצוב אדריכלית אשר יטופלו ויתוחזקו ע"י דיירי הבניין - לא יותרו גינות פרטיות בחזית הפונה לרחוב. שטחים אלו לא יגודרו ולא יוצמדו לדירות לשימוש פרטי והם יותרו פתוחים ללא בינוי.
2. לפחות 40% משטח החזית הפונה אל רחוב העצמאות תהיה מסחרית.
3. לא תורשה פתיחת פתחי האספקה אל רחוב העצמאות, האספקה תהיה דרך חזית הצדדית או האחורית מתוך שטח החניה בלבד.
4. מתקני אחסון האשפה והקרטונים עבור המסחר והמשרדים לא יופנו אל רח' העצמאות, או לחליפין יוצנעו בתוך המבנה או מתקן המיועד לכך, בהתאם להנחיות פיתוח של הוועדה המקומית.

4.2

דרך מאושרת

4.2.1

שימושים

- "דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ולמעט מסילות ברזל".
- א. חניה לאורך הדרך.
 - ב. גינון, ריהוט רחוב שילוט ותאורה.
 - ג. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.

4.2.2

הוראות

א

דרכים

1. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס/ת הועדה המקומית. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.
2. יותר שינוי מיקום הכניסות למגרשים המסומנות בנספח התנועה באישור מהנדס העיר.

ב

עיצוב פיתוח ובינוי

ריצוף השביל יהיה בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים	מגורים	1	942	4239 (1)	648 (2)	2826 (3)	4887	50 (4)	34	34	32 (5)	9	3 (6)	(7)	(7)	(7)	(8)
דרך מאושרת	דרך מאושרת	2	370														

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) יותר לבנות הקמת משרדים וחנויות מסחר בהיקף של עד 650 מ"ר עיקרי ושירות.
- (2) לוביים - 250+ מרחב מוגן-264+ 134 מ"ר קיים.
- (3) חניון עד 3 קומות-תותר בניית חניון בקומת המרתף עד גבול המגרש.
- (4) בקומות הקרקע תותר קומת מסחר ומשרדים בקו בניין קידמי 0.
- (5) לא תותר חריגה בגובה, סטייה מהוראה זו, מחייבת אישור משרד הביטחון , ללא אישור זה, כל חריגה תהווה סטייה ניכרת.
- (6) עד 3 קומות תת קרקעיות עבור חניון..
- (7) כמופיע בתשריט מצב מוצע.
- (8) קו 0 עבור מסחר בקומת הקרקע ובקומה הראשונה, בשאר הקומות כמופיע בתשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.

6.2 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
2. במידה שידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שתתגלנה בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3 חניה

1. פתרון חניה בהתאם לתקן בתחום המגרש לכלל היקפי השימושים והזכויות המוצעות במסגרת התכנית.
2. החניה תהיה תת/על קרקעית.

6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מים-אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.
2. ניקוז-תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב-תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.5 פיקוד העורף

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

6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- הנחיות מעהב"ט :
1. גובה המבנה יוגבל ל-9 קומות מעפ"ש ולא יחרוג מהגובה האבסולוטי של המבנה הממוקם בגוש 17446 חלקה 60.
 2. לא תותר חריגה בגובה בהתאם לאישור משרד, סטייה מהוראה זו, מחייבת אישור משרד

6.6

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- הביטחון, ללא אישור זה, כל חריגה יהווה סטייה ניכרת.
3. נדרש סימון המבנן בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה(ת"י 5139)
4. במקרה של תקלה בתאורת תקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1.
5. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי הבניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבלות התוכנית המאושרת, לטובת עגון או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת.
- העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית, הינה הריסה של כל הבינוי הקיים בתחום התכנית.
2. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הינו פתרון חניה בהתאם לתקן בתחום המגרש לכלל ההיקפים, השימושים והזכויות המוצעות במסגרת התכנית.
3. תנאי להיתר בניה תכנית בינוי ופיתוח המאושרת ע"י הועדה המקומית כמפורט לעיל :
- תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקני"מ 1: 500 לפחות, על רקע מפת מדידה מעודכנת .
- א. בינוי
- הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי במתחם המסומן כתא שטח 1 המפורט בתסריט.
- ב. תכנית פנויה -
- יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש .
4. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.8

דרכים

לאורך הדרכים יושם דגש על נטיעת שדרות עצים ליצירת מעברים מוצללים להולכי רגל.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

5 שנים מיום החלתה