

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/10/2023

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

17/01/2024

תכנית מס' 221-0764670

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מתחם העצמאות - מגדל העמק

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מגדל העמק

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה חידוש עירוני באזור מרכזי במגדל העמק, בהליך התחדשות עירונית, תוך הריסה של 63 יחידות דיור והקמת 4 מבני מגורים בקיבולת של סה"כ 226 יחידות דיור. בנוסף, הקצאת שטחים למסחר, בניית מבני ציבור, בהם גן ילדים, ושטחים ציבוריים פתוחים על פי דרישות המתאימות לאוכלוסיה החדשה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	מתחם העצמאות - מגדל העמק	

מספר התכנית	221-0764670
-------------	-------------

שטח התכנית	14.950 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
תכנית מפורטת		

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה לא 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

222568

קואורדינאטה Y

731840

1.5.2 תיאור מקום

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		
מגדל העמק	תשי"ג		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17344	מוסדר	חלק	2-4, 6, 9-10, 12, 15	11, 13-14

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

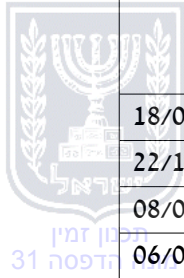
לא רלוונטי

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
221-0201715	החלפה		7546	7731		18/07/2017
ג/ 2236	החלפה		2581	347		22/11/1979
ג/ 9533	החלפה		4626	2712		08/03/1998
ג/ במ/ 160	החלפה		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				תגית קנפו כלימור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		תגית קנפו כלימור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		03/12/2020	איאד פאהום	09: 52 03/12/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 500		13/12/2022	תגית קנפו כלימור	09: 02 13/12/2022		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250	1	08/09/2020	איאד פאהום	09: 31 20/01/2022	נספח תנועה וחניה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500		20/01/2022	דוד אלחנתי	12: 20 17/01/2023	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	26/04/2022	דב גולדוין	16: 48 26/04/2022	נספח עצים	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	15/07/2021	דוד ילוז	14: 01 23/01/2022	נספח ניקוז	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה			11/07/2022	גדי דגני	11: 52 19/01/2023	חוות דעת כלכלית	לא
סביבה ונוף	רקע		1	16/07/2021	תגית קנפו כלימור	09: 52 16/07/2021	תרשים סביבה קיימת	לא
מים	מנחה			17/10/2022	דוד ילוז	08: 11 17/01/2023	נספח מים וביוב	לא
מים	מנחה	1: 500		18/10/2022	דוד ילוז	08: 12 17/01/2023	תכנית מים וביוב	לא
מים	מנחה	1: 7500		18/10/2022	דוד ילוז	08: 13 17/01/2023	תכנית מים וביוב - פתרון קצה	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

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	04-6507794		leale@migd-al-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	04-6507794		leale@migdal-haemeq.muni.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	תגית קנפו כלימור		קנפו כלימור אדריכלים בע"מ	חיפה	הסביונים		04-8243147		arie@kkarc.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895705		office@la-nof.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	איאד פאהום	106801	ח. פאהום ושות'	חיפה	הבנקים	14	04-8513050		fahoum@kfa-houm.co.il
מהנדס אזרחי	מודד	איאד פאהום	106801	ח. פאהום ושות'	חיפה	הבנקים	14	04-8513050		fahoum@kfa-houm.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי	יועץ כלכלי	גדי דגני	375	גדי דגני ניהול ייזום ושמאות מקרקעין	קיסריה	אלון התבור	2	04-6277303		office@gadi-degani.co.il
	יועץ תשתיות	דוד ילוז	44294	ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210		hmdy@hmdy.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף והנדסאי קרקע ומים	אגרונום	דב גולדוין		דב יעוץ צמחים מים סביבה	תל עדשים	תל עדשים				dovg.consult@gmail.com

(1) כתובת: קיבוץ רמות מנשה, 1924500.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 והקמת מתחמי מגורים, מסחר, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים במסלול "פינוי בינוי".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פינוי בינוי מבני מגורים קיימים לטובת התחדשות עירונית:

1. קביעת זכויות בניה והוראות בניה ופיתוח במגרשים ביעוד "מגורים ג'", "מגורים ד'" ו"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור".

2. קביעת הסדרי תנועה וחניה בתחום התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	4
מגורים ד'	3 - 1
דרך מאושרת	503 - 501
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	4
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	3 , 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	502 , 501
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	4
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	3 - 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	900
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	502 , 501
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	3 , 1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	900
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	501
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	3 - 1
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	900
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	501
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	3 - 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	900
חזית מסחרית	מגורים ד'	3 , 1
טיפול נופי	דרך מאושרת	503 - 501
טיפול נופי	מגורים ג'	4
טיפול נופי	מגורים ד'	3 - 1
להריסה	מגורים ג'	4
להריסה	מגורים ד'	3 - 1
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	900

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך וחניה ציבורית	406.66	2.72
דרך מאושרת	3,863.14	25.84
מבנים ומוסדות ציבור	1,149.15	7.69
מגורים	6,507.72	43.53
שטח ציבורי פתוח	3,023.15	20.22
סה"כ	14,949.82	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,389.66	15.98
מגורים ג'	2,317.88	15.50
מגורים ד'	7,353.92	49.19
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,888.35	19.32
סה"כ	14,949.82	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מיועד להקמת בנייני מגורים, חניונים, ושירותים נלווים לרווחת הדיירים, כגון: מועדון דיירים, מחסנים דירתיים וחדרי טרנספורמציה.
4.1.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח א 1. מפלסי הכניסה לבניינים ישולבו עם פיתוח המגרש ועם השטחים הציבוריים הסובבים. 2. לא תותרנה חניות עליות. 3. יותרו מחסנים דירתיים בקומת הדירה/בקומה משותפת. לא יותרו מחסנים על הגג במרפסות ובחצרות שלא כחלק מהמבנה העיקרי.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים מיועד להקמת בנייני מגורים, חניונים, חזית מסחרית ושירותים נלווים לרווחת הדיירים, כגון: מועדון דיירים, מחסנים דירתיים וחדרי טרנספורמציה. בתאי שטח 1 ו-3 קטע קומת הכניסה הפונה לרחוב העצמאות יכלול שטח מסחרי. בתא שטח 2 קטע קומת הכניסה הפונה לרחוב העצמאות יכלול שטחים ציבוריים לצרכי חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, דת וקהילה.
4.2.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח א 1. מפלסי הכניסה לבניינים ישולבו עם פיתוח המגרש ועם השטחים הציבוריים הסובבים. 2. בתאי שטח 1,2,3 חזית המבנים הפונה לרחוב העצמאות תלווה בסטיו עמודים אחיד ורציף המלווה את קומת הקרקע. 3. הכניסה למבני המגורים תהיה מופרדת מהחזית המסחרית, ותאפשר כניסה פרטית עבור הדיירים. 4. לא תותרנה חניות עליות. 5. יותרו מחסנים דירתיים בקומת הדירה/בקומה משותפת. לא יותרו מחסנים על הגג במרפסות ובחצרות שלא כחלק מהמבנה העיקרי. 6. יש להתאים את מפלס הבינוי ביעוד מגורים כך שהמסחר מצפון ומדרום לשטח התכנית ישתלב עם הבינוי המוצע.
ב	זיקת הנאה 1. בתאי שטח 1,2 ו-3 תוגדר זיקת הנאה להולכי רגל מרחוב העצמאות לאורך החזית המסחרית והציבורית ותישמר קישוריות בין רחוב העצמאות לרחוב תשי"ג, באמצעות שני מעברים לפחות להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'. המיקום סופי ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כתנאי למתן היתר בניה. 2. במפלסי החניה התת קרקעית של תאי שטח 1,2,3 תירשם בטאבו זיקת הנאה ויותר מעבר רכב מכל מגרש לכל מגרש ומקומת חניה לקומת חניה אחרת לרבות זיקת הנאה לרמפות כניסה ויציאה מהחניון.

4.2

מגורים ד'

ג

מסחר

חזית מסחרית:

בתאי שטח 1 ו-3 קטע קומת הכניסה הפונה לרחוב העצמאות יכלול שטח מסחרי.

1. בשטחי המסחר יותרו מסחר קמעונאי, שירותים בנקאיים, משרדים למקצועות חופשיים, ושירותים בריאותיים לרווחת התושב.

2. בשטחי המסחר לא יותרו שימושים של בתי אוכל וחנויות לממכר מזון.

3. לא תותר פתיחת עסקים מחוללי מטרד רעש וריח.

4. לאורך החזית הפונה לרחוב העצמאות יוקם סטיו עמודים רציף ליצירת חזית אחידה לרחוב העצמאות, ובהתאמה במגרשים 1,2,3. עומקו של סטיו העמודים לא יפחת מ-4 מטר.

5. שטח מקסימלי לחנות לא יעלה על 90 מ"ר.

ד

הנחיות מיוחדות

המעברים הציבוריים בתוכנית המוגדרים כזכות מעבר להולכי רגל, ירשמו על שם הרשות

המקומית (הדבר ירשם בהליך של רישום תלת מימד) או לחילופין בהליך של רישום בית משותף, לפי בחירת העירייה.

4.3

דרך מאושרת

4.3.1

שימושים

מיועד לתנועת כלי רכב ממונעים, חניות, הולכי רגל, רוכבי אופניים, לגינון ונטיעות, למעבר תשתיות, תאורה (כולל עמודים ופנסים) ולריהוט רחוב.

4.3.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

תתאפשר נגישות הולכי רגל מרחוב תשי"ג אל אזור השוק.

4.4

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.4.1

שימושים

1. מיועד להקמת מבנים לצורכי חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, דת וקהילה. בשטח זה יותרו: מתקני הצללה, מתקני ספורט ופנאי, שבילים, חניות ומתקנים.

2. יותרו שימושי מגורים לאוכלוסיות מיוחדות (דיור מכליל) כגון: דיור בהישג יד, דיור ציבורי, דיור מיוחד, מעונות סטודנטים.

3. מסחר, משרדים, חנויות של בתי אוכל וממכר מזון בהיקף של עד 20% מזכויות הבניה.

4.4.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

בניית מבני הציבור ופיתוח השצ"פ תהיה על חשבון היזם המחזים את רוב בעלי הדירות.

ב

בינוי ו/או פיתוח

1. השטח ישמש עבור מבנה ציבור ועבור שטח ציבורי פתוח עבור כלל התושבים.

2. במגרש 900 תותר המרת שטחים למסחר ומשרדים בהיקף של עד 20% מזכויות הבניה.

3. בשטח המסחר יותרו שימושים של בתי אוכל וחנויות לממכר מזון.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.4

הוראות פיתוח

ג

תתאפשר נגישות הולכי רגל מרחוב העצמאות אל תא שטח זה דרך מעברים ציבוריים, בהתאם לסעיף 4.2.2 זיקת הנאה, ומתא שטח זה אל רחוב תשי"ג וממנו אל אזור השוק.

שמירה על עצים בוגרים

ד

1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח זה יכלול בינוי המשתלב בפרישת העצים הבוגרים כפי שמופיע בנספח עצים בוגרים כמחייב.
2. במסגרת היתר בניה בתא שטח זה יהיה תיאום עם פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
3. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
4. קו בנין מעץ לשימור יהיה כ-4 מ'. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו.
5. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה, גידור ושימור על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
6. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

 קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							עיקרי	שרות	עיקרי					שרות			
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 39	42		7215	825		2120	4270	1745	מגורים	1	מגורים ד'
תכנון						(1) 37	73		12900	1655		3825	7420	2765	מגורים	2	מגורים ד'
מונה						(1) 37	73		12655	1530		3705	7420	2835	מגורים	3	מגורים ד'
ה						(1) 28	38		6545	(3) 1500		1185	3860	2280	מגורים	4	מגורים ג'
						(1) 20		50	10724	4300		(4) 584	(4) 7010	2920		900	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	1	מגורים	504
מגורים ד'	2	מגורים	876
מגורים ד'	3	מגורים	876
מגורים ג'	4	מגורים	456
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	900		

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. הכניסה הקובעת ביעוד מגורים ג', מגורים ד' ומבני ציבור הינה ה-0.00 למבנה, לא כולל חניות בתת הקרקע.

ב. קווי בנין לחניונים עפ"י הסימון בתשריט.

ג. במגרש 1 יותר בקומת הקרקע שטח עיקרי עבור שטחי מסחר בהתאם לסימון חזית מסחרית בתשריט ובהיקף שלא יעלה על 200 מ"ר מתוך סך השטחים העיקריים מעל הכניסה הקובעת בתא שטח זה.

ד. במגרש 3 יותר בקומת הקרקע שטח עיקרי עבור שטחי מסחר בהתאם לסימון חזית מסחרית בתשריט ובהיקף שלא יעלה על 400 מ"ר מתוך סך השטחים העיקריים מעל הכניסה הקובעת בתא שטח זה.

ה. במגרש 2 יותר בקומת הקרקע שטח עיקרי עבור שטחים ציבוריים בחזית הפונה לרחוב העצמאות, בהתאם לנספח הבינוי ובהיקף שלא יעלה על 400 מ"ר מתוך סך השטחים העיקריים מעל הכניסה

הקובעת בתא שטח זה.

ו. כמות יחידות הדיור המפורטות בטבלה זו כוללת 25% דירות קטנות בכל תאי השטח הכוללים שטחי מגורים.

שטח כל יחיד קטנה לא יעלה על 75 מ"ר הכוללים 63 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד.

ז. במגרש 900 תותר הקמת שני מבנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגובה האבסולוטי המרבי לא יעלה על 234 מ' מעל פני הים. לכל סטייה מכך נדרש אישור משרד הביטחון.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) תותר העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים ביעוד מגורים מ"מעל הכניסה הקובעת" ל"מתחת לכניסה הקובעת".

(4) מסחר, משרדים, חנויות של בתי אוכל וממכר מזון יהיו בהיקף של עד 20% מזכויות הבניה.

(5) הכניסה הקובעת למבנים ביעוד זה תהיה ממפלס הקומה התחתונה ביותר.

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 ערוכה ע"י אדריכל ואדריכל נוף לאישור הועדה המקומית לתו"ב.

תכניות הבינוי תכלולנה:

א. קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים במגרש.

ב. תכנית פיתוח נוף לשימור צמחייה, אשר תכלול סימון עצים קיימים כולל סוגיהם. התכנית תקבע עצים לשימור, להעתקה ו/או לכריתה.

ג. חתכים אופייניים, מפלסי המבנים, חומרי גמר, פריסת חזיתות כלליות וכל פרט נוסף שיידרש.

ד. תכנית תנועה וחניה שתכלול פתרונות לגישת כלי רכב, פתרונות חניה ופתרונות חניות תפעוליות לפריקה וטעינה עבור המסחר.

ה. תוואי זיקת הנאה להולכי רגל כמפורט בסעיף 4.2.2.

ו. תכניות הפיתוח יהיו בהתאם להנחיות מרחביות בסמכות הועדה המקומית.

6.2

הוראות פיתוח

א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתו"ב.

ב. פיתוח השטח יהיה בהתאם להנחיות מרחביות שיאושרו במסגרת המליאה בסמכות ועדה מקומית.

הנחיות להתחדשות המרחב הציבורי:

1. רחוב העצמאות

- 1.1 חזית המבנים הפונה לרחוב העצמאות תהיה חזית פעילה, רציפה ונגישה, הכוללת שימושים מסחריים וציבוריים לצורך חיזוק חווית הרחוב העירוני.
- 1.2 המדרכה הראשית תהיה ברוחב שלא יפחת מ- 2.5 מ',
- 1.3 לאורך הרחוב הראשי תינטע שדרת עצים ליצירת הצללה לאורך הרחוב.
- 1.4 מיקום העצים יקבע בתכנית נטיעות בשימת לב למניעת הפרעות לשדה הראיה בכניסה ויציאה מחניונים תת קרקעיים וחניות לאורך הרחוב.
- 1.5 לא תותר הפניית חזית מבנים סגורה כלפי הרחוב.

2. רחוב תשי"ג

- 2.1 המדרכות יהיו ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ'.
- 2.2 לאורך המדרכה ובאיי התנועה יינטעו עצים לצורכי הצללת הרחוב ותנאים אקלימיים נאותים.
- 2.3 מיקום העצים יקבע בתכנית נטיעות בשימת לב למניעת הפרעות לשדה הראיה בכניסה ויציאה מחניונים תת קרקעיים וחניות לאורך הרחוב.
- 2.4 לא תותר הפניית חזית מבנים ציבוריים סגורה כלפי הרחוב.

6.3

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית- לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6.4 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.
2. עצים המסומנים לשימור- א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו אלא באישור פקיד היערות.
3. עצים המסומנים להעתקה- א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה- יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
4. עצים המסומנים לכריתה- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה- יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

6.4

חניה

- חניות כלי רכב
- א. תקן החניה יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
 - ב. יותר חניון משותף עבור מגרשים 1,2,3 הכולל כניסה ויציאה משותפת.
 - ג. קו בנין לחניונים תת קרקעיים יהיה עפ"י הסימון בתשריט.
 - ד. גובה תקרת החניון התת קרקעי לא יעלה על גובה המדרכה הסמוכה.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- א. ביוב
- לא ינתנו היתרי בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שישודרגו קווי ביוב אליהם יחוברו שפכי השכונה בהתאם למפורט בנספח המים והביוב.
1. מתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין שאושרה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן בקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.
 2. תנאים לאכלוס המבנים בשכונה : השלמת עבודות תשתית מים וביוב, בתוך השכונה ומחוצה לה לצורך חיבור השפכים למתקן טיפול תקני.

6.6

ניהול מי נגר

- השטחים הפתוחים הכלולים בתכנית, שאינם על מבנים תת קרקעיים, יבטיחו בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים.
- השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7

הפקעות ו/או רישום

- 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.

6.8

חלוקה ו/או רישום

1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית איחוד וחלוקה. במסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה, לא

6.8

חלוקה ו/ או רישום

יבוצעו פיצולים של ייעודי הקרקע ושטחי הפוליוגונים של הייעודים יישארו על כנם.

6.9

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

גובה המבנים הינו עד גובה של 234 מטר אבסולוטי מעל פני הים

6.10

הריסות ופינויים

תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו צוין מבנה להריסה יהיה פינוי והריסת המבנה.

6.11

בניה ירוקה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויי ותיקוניו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
2. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, חיסכון במים וכיו"ב, באישור מהנדס הועדה המקומית.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה. במידה ותוגש תכנית איחוד וחלוקה בלא הסכמת בעלי הקרקע עם טבלת הקצאה ואיזון, יש להתייחס לנושאים המפורטים להלן:
1. במסגרת התכנית, אין לפצל את השטח המיועד לשצ"פ משולב שב"צ. השטח ישמור על רציפותו ואחידותו.
 2. היקף ההקצאה בתכנית זו לצרכי ציבור, בכל אחד מהיעודים הציבוריים הוא מחייב ויישמר במסגרת הליכי איחוד וחלוקה.
 3. שווי של החלקות הנכנסות, לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית איחוד וחלוקה, ייקבע בהתאם לשווי של החלקות ערב הפקדת תכנית זו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**