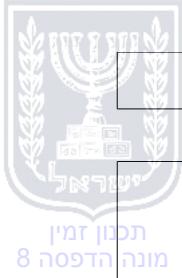


הוראות התכנית

תכנית מס' 221-1221225

תוספת שימושים למבנה מסחרי בשכ' מצפה 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:

16/10/2023

להפקיד את התכנית

30/10/2023

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

תכנית זו מאפשרת עבור מבנה מסחרי בשכונת מצפה העמק במגדל העמק שינוי יעוד מיעוד "מסחר" ליעוד "מסחר ותעסוקה" עבור תוספת שימושי תעסוקה של משרדים ושרותי בריאות. תוספת זכויות בניה בסך של 944 מ"ר עבור שימושי מסחר ותעסוקה - עיקרי. תוספת זכויות בניה בסך של 381 מ"ר עבור שטחי שרות. אפשרות להקמת פרגולות עד לגבול מגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שימושים למבנה מסחרי בשכ' מצפה העמק	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
221-1221225	מספר התכנית	
2.130 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
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	222036
קואורדינאטה Y	730703

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	חיים הרצוג	מגדל העמק

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	40	

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
10176 ג/	520

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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/ 10176	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בהוראות תכנית ג/ 10176.	5147	1155		16/01/2003
221-1060557	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 221-1060557 ממשיכות לחול.	10996	2320		22/12/2022
221-0201715	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 221-0201715. הוראות תכנית 221-0201715 תחולנה על תכנית זו.	7546	7731		18/07/2017



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שחר לולב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שחר לולב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 11 17/05/2023	שחר לולב	17/05/2023	1	1: 200	רקע	בינוי
לא		14: 36 21/05/2023	אמיר בלום	21/05/2023	1	1: 200	רקע	סביבה ונוף
לא		14: 37 21/05/2023	אלבר אנדריא	21/05/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		15: 21 15/05/2023	שחר לולב	15/05/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	תעז יזמות בע"מ	5164840 37		עפולה	פרסה	3	054-4406993		ami@paro.c o.il

1.8.2 יזם

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	שחר לולב	17230774	אס.או. אדריכל ים בע"מ	חיפה	ספיר	5	04-9839470		iris@soarch.c o.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא	108654	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה	נצרת	הגליל	34	04-6987946		alber@andria .co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070		amir@miller- blum.co.il
הנדסה גאודטית b.s.c	מודד	ג'מיל רבאח	998	רבאח ג'מיל- משרד הנדסה ומדידות	מגידל שמס	(1)		052-3818595		1973jrb@gma il.com

(1) כתובת: ת.ד. 1012.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 יעוד ותוספת זכויות בניה במבנה מסחרי בשכ' מצפה העמק - מגדל העמק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מיעוד "מסחר" ליעוד "מסחר ותעסוקה" עבור תוספת שימושי תעסוקה של משרדים ושרותי בריאות. תוספת זכויות בניה בסך של 944 מ"ר עבור שימושי מסחר ותעסוקה - עיקרי. תוספת זכויות בניה בסך של 381 מ"ר עבור שטחי שרות. אפשרות להקמת פרגולות עד לגבול מגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

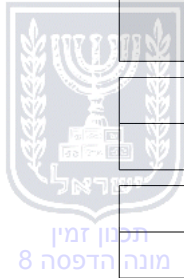
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	520	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	520

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	2,130	100
סה"כ	2,130	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	2,129.6	100
סה"כ	2,129.6	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> שטח מסחרי המיועד לבניית חנויות למסחר קמעוני לשרות השכונה. משרדים שרותי בריאות, לא יכלול חדרי אשפוז שכן מדובר בשכונת מגורים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<ol style="list-style-type: none"> תותר קומת גלריה. יותר גגות שטוחים. ציפוי חזיתות המסחר- חומר עמיד באישור הועדה המקומית. יותר סגירות חורף פריקות מעבר לקו הבניין. תותר הקמת פרגולות עד לגבול מגרש.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> כניסה לקומה תחתונה מכיוון החניה. חניה בתחום המגרש, מיקום החניות התפעוליות יקבע בעת הוצאת היתר בניה תוך מיזעור הפגיעה במרחב הציבורי ובהולכי הרגל. בתחום המגרש ניתן למקם עבודות פיתוח, שבילים, מדרגות וכד', יש לשמור על 15% מהשטח חשוף לניהול וחילחול מי נגר עילי. תשמר זיקת הנאה לטובת הציבור במדרכה המזרחית, לא יותרו גדרות או כל חסימה של המעבר במפלס הרחוב. בפיתוח תתאפשר בניה של נישות עבור מערכות תשתית, כגון: מים וביוב, חשמל, תקשורת, צוברי גז וכו'. תתאפשר הקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג מעל ומתחת לקרקע מחוץ לקוי בניין בכל היקף המגרש, עפ"י דרישות חב' חשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(3) 4	(4) 3	16	(3) 4	1	(2) 3	12	65	3700	(1) 1212	363	588	1537	2126	מסחר ותעסוקה

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:

- תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהיפך (לא כולל 1100 מ"ר עבור חניון תת קרקעי שאותם לא ניתן להעביר למעל הקרקע).
- בשטח החניון התת קרקעי ניתן יהיה למקם חניות, מחסנים, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, לובאים, מתקני שרות למבנה וכו'.
- חדרי מדרגות, פיר מעלית, כרכובים, גגות יציאה לגג, מתקנים טכניים - לא במניין הקומות והגובה - גובה מירבי 4 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם 1100 מ"ר עבור חניון תת קרקעי.
- (2) כולל גלריה.
- (3) 0 לקומה תת קרקעית.
- (4) לקומה תת קרקעית לפי תשריט.

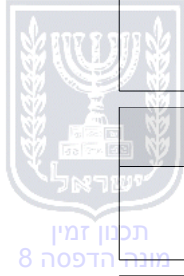


6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקן 2016).
6.2	חשמל
	<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף ----- 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד ----- 5 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'</p> <p>ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח עליון -----בתאום עם חברת חשמל</p> <p>ח. ארון רשת ----- 1 מ'</p> <p>ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ'</p> <p>2. מרחקי בניה מציר קו החשמל:</p> <p>י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ'</p> <p>יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח</p>



חשמל	6.2
<p>על ועל-עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
ניהול מי נגר	6.3
<p>ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p>	
תשתיות	6.4
<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של העיר, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, והגורמים המוסמכים לכך. אשפה: יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של עיריית מגדל העמק ובתאום עם מחלקת מהנדס העיר. תקשורת: כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מאישור התכנית

