

עדכון 18.3.90  
עדכון חדש 26.3.90  
עדכון חדש 30.5.90  
עדכון חדש 21.6.90

תקנון לתכנית מפורטת מספר 7060/ג

חלק מגוש 17455/17456 מגדל העמק

שם התכנית

תכנית לז' תקרא "תכנית מפורטת מס' 7060/ג חלק מגוש 17455/17456 מגדל העמק"  
המהווה תיקון לחלק מתכנית המתאר

תשריט התכנית

תשריט המצורף לתכנית להלכה "התשריט" יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים  
הכוללים בתכנית וב"תשריט"

גבולות התכנית

הקו הכחול יהווה את גבול התכנית

מקום התכנית

גוש מס' 17456/17455 חלק מחלקות 41-47, 55, 56, 63, 94, 95  
חלקות 48-54, 57, 58, 61

שטח התכנית

51.6 דונם

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל וחברת מידן

היוצם - משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל

המגיש - משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל

המתכנן

משרד אונג' מנחם רוזנבלט

התאמת יעוד מגרשים להקמת מגורים והסדרת גבולות מגרשים לתכנון המוצע, והקמת שטח מסו

(פרוש הצבעים ומגבלות הבניה)

הערות	קרי בנין			סה"כ שטח בניה בקומות או אחוזי בניה	מס' קומות	מס' מגרש בתשריט	צבע האזור בתשריט	האזור (היעוד)
	צידי	אח'	קד'					
*תותר תוספת קומות לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.								מגורים א'
בשטח תותר הקמת 15 דירות במפלס העולה על 2 קומות.	0	3-5	3-5	עד 100 יחידות בשטח של עד 150 מ"ר / כ"א	2 מעל קומת קרקע	* א.	בחום	מגורים א'
בשטח תותר הקמת 6 יחידות במפלס העולה על 2 קומות.	0	3	3-5	עד 40 יחידות דיוור בשטח של עד 150 מ"ר כ"א	בניה מודד-גת	ב.	צהוב תחום בכתום	מגורים מיוחד
(1) שטחי מעברים להולכי רגל לא נכללים באחוזי הבניה.	3	3	3-5	60% בכל קומה	קומה אחת	ג.	אפור	שטח מסחרי
	3	3	3-5	60% בכל קומה	2 מעל קומת קרקע		חום	שטח למבני ציבור
ראה הגדרות שימושים.							ירוק	ש.צ.פ.
"							חום	כביש קיים
"							אדום	כביש מוצע

גורדים א': בשטח יותרו מבני מגורים צמודי קרקע ומבנים בקומות. מבנים משותפים להחזקת התושבים כגון מועדון שכונתי, מגרשי ספורט, בריכת שחיה וכד'. וכן, מתקנים שונים לשימוש התושבים כגון, שבילים משולבים, מגרשי חניה, מתקני אספה, מקלטים וכד'. השטח יחולק ליחידות משנה בתכנית חלוקה נפרדת. במסגרת זו יוגדרו השטחים הצמודים, השטחים המשותפים וכן המעברים בעלי זכות זיקה לציפון הרחב. מקומות החניה יצוינו בבקשה להיתר הבניה וישויכו ע"ש בעל הנכס בספרי המקרקעין. לכל דירה יוצמד מחסן ביתי אשר יכלול בשטח המבנה ע"פ הנחיות הועד המקומית.

מגורים מיוחד: בשטח יותרו מבני מגורים מדורגים כאשר גובה הקומה המקסימלי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת עמודים מעל מפלס הכביש הדרומי. השטח יחולק ליחידות משנה בתכנית חלוקה נפרדת. במסגרת זו יוגדרו השטחים הצמודים, השטחים המשותפים וכן מעברים בעלי זכות זיקה לציבור הרחב, מקומות החניה יצוינו בבקשה להיתר הבניה וישויכו ע"ש בעל הנכס בספרי המקרקעין. לכל דירה יוצמד מחסן ביתי אשר יכלול בשטח המבנה ע"פ הנחיות הועדה המקומית. תותר אפשרות של שילוב שטחים משותפים במסגרת הבינון באזור מגורים א' (מגרש א').

שטח למבני ציבור: תותר הקמת מבנה ציבור כגון גן ילדים, מעון יום או שימושים מסוג זה.

שטח מסחרי: תותר הקמת מבנים לפעילות מסחרית עיסקית ובידורית כגון: בתי מסחר, משרדים, חנויות, בתי קפה, בתי קולנוע וכד'.

ש.צ.פ: מיועד לשטחי גינון ונופש, יותרו הקמת מבנים לשרות הציבור כגון: מקלטים, שדות ים ציבוריים, אנדרטאות וכד'. השטחים ירשמו ע"ש הרשות המקומית.

דרכים: (צבע אדום וצבע חום) ישמשו לכבישים, מדרכות ומעברים, חניה ורמפות לפרויקט, נמיעות ותעלות ניקוז.

א. דרכים להולכי רגל: בשטחי המגורים בשטחים הירוקים ובמדרכות, יותר שילוב מפרצי חניה ומגרשי חניה בתנאי שתובטח תנועה בטוחה ונרציפה של הולכי רגל. תותר הקמת רחובות משולבים במסגרת השטחים המוגדרים כאזור מגורים א' ואזור מגורים מיוחד. מגרשי החניה, מפרצי החניה והרחובות המשולבים, יוגדרו בתכנית חלוקה נפרדת ויקבעו השטחים בהם תותר זיקה לציבור לצורך מעבר ותנועה.

ב. כבישים וש.צ.פ: שטחי כבישים הצבועים באדום, שטחים ציבוריים פתוחים הצבועים ירוק ושטחים אחרים בשטח אזור המגורים אשר יקבעו כבעלי זיקה לציבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית.

ג. חניה: מקומות החניה לאזור המגורים יוצמדו לכל דירה ויצוינו בבקשה להיתר הבניה ובשני ייכו ע"ש בעל הנכס בספרי המקרקעין. בבתי משותפים הכוללים יחד דירה עד 120 מ"ר תהיה לפי 1.2 לדירה. במקרים שונים מהאמור החניות לפי תקן החנייה החניות בתחום התכנית יכללו בתחום המגרשים על פי יעודיהם.

לא יוקמו גדרות בשטח התכנית בלי הסכמה ואישור מהועדה המקומית לתכנון ובניה.

תברואה

לא תאושר בניה בלי תאום ואישור הניקוז, הביוב והספקת המים על ידי מהנדס הנדסת המקומית מגדל העמק.

14. הפקעות

הפקעות לצרכי ציבור תבוצענה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. עצים קיימים

עצים ישולבו במידת האפשר בתכנון המוצע בתאום עם מהנדס המועצה המקומית.

16. יחס התכנית לתכנית הראשית

תכנית זו על פי הנחיות תכנית מתאר מגדל העמק, ג/323 בהתאם להנחיותיה למעט שינויים בנושא גובה ומספר קומות.

17. חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	בקו מתח גבוה 22 ק"ו
2 מטר	9.50 מטר
5 מטר	
9.50 מטר	בקו מתח עליון 110-150 ק"

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל וברבת כבל חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. במידה ולביצוע התכנית יידרשו שינויים במערכות החשמל העוברות בתחום התכנית ברח' העמק (קווי עיליים ותת-קרקעיים), ההוצאות בגין שינויים אלה יחולו על חשבון היוצמים ו/או המבצעים. בן על היוצמים ו/או המבצעים, לפנות לחברת החשמל לפני שלבי ביצוע התכנית - לשם קבלת הנחיות.

18. מיקלום

יותר שילוב של שטחי מיקלום על פני שעות ואופי פעילות באיזור רשויות הג"א ועל פני תקנות הג"א.

19. לוח זמנים

א. מגורים ושטחי ציבור

תחילת הביצוע תהיה שנתיים לכל היותר מאישור התכנית.

ב. אזור מסחר

פרוגרמת האזור המסחרי תוכן בתאום מלא עם הועדה המקומית. הועדה המקומית תהיה רשאית לתבוע את זמני תחילת הביצוע של מבנה המרכז המסחרי ואף להתנות ביצוע חלקי.

כמו כן, תהיה רשאית בתנאי להכנת הפרוגרמה לקבל סקר מסחרי-כלכלי אשר אמות המידה שלו יקבעו בתאום עם הועדה.

**תכניות בינוי**

תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית אשר תכלול לפחות לחידת תכנון אחת (קטע תכנון אחיד) התכנית תציין את אפשרויות הרחבת הבניה בעתיד, סוגי גדרות (חומרים ובתרון עקרונות).

באזור המסחרי רשאית הועדה לדרוש במסגרת תכנית הבינוי לקבל גם תכניות חלופיות, עוצוב וחומרי גמר ובמקרה הצורך גם מודל.

תכנית הבינוי תהיה תנאי להוצאת היתר הבניה. שינוי התכנית לאחר אישורה ע"י הועדה המקומית יעשה באישור הועדה המחוזית.

21. דרכי גישה מהכביש הראשי על פי החלטות הגופים האחראים לכך.

22. פיתוח רגיונר

תכניות פיתוח יוגשו בקנ"מ 1:100 במסגרת הליכי קבלת אישור הבניה. הועדה המקומית רשאית בתאום עם המח"מ תכנית בעירייה לחיוב את היזם בסוגי הנטיעות ובמערכות ההשקיה.

23. חתימות

בעל הקרקע:

היזם:

המתכנן:

- סימוכין : מר (11) 90/295
- תאריך : 11.2.90
- עדכון : 18.3.90
- עדכון : 30.5.90
- עדכון : 21.6.90
- עדכון : 4.7.90

הוצעה על אישור הכנסת נוס. 7060  
מדיסטה בילקוט וואו עותקים 4045  
ביום 11.10.99 ממשק 12 10 12

מדינת ישראל  
התע"מ 1965-1966  
אישור הכנסת נוס. 7060  
הוצעה המסומנת לזכרון ולכנסת ההלכות  
ביום 31.9.99 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל להכנסת  
יו"ר הקניה המיוחדת