



מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מגדל העמק.

חוכניות מספר ג/כט/2

המהוה שינוי לחכניות מפורטת מס' ג/5937 - והמחיצות  
לחכניות מחאר ג/323 - אושרה לפי חוק הליכי תכנון  
ובניה (הוראת סעה) החס"ן 1990 והוראת חוק זה חלים עליה.

חמגיש: משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל.

יולי 1990.

# מרחב תכנון מקומי "מגדל העמק"

ע י ר י ת   מ ג ד ל   ה ע מ ק

י ו ז ס : משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל

עורכי התוכנית: קליין יעקב - אדריכל  
רמר דן - אדריכל

יולי 1990

מג/הע-4

## פרק מס' 1

## כ ל כ י

תוכנית מפורטת מס' ג/במ/2 המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/5937 והמתייחסת לתוכנית מתאר ג'/323 - ואשר אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990 והוראות חוק זה חלים עליה.

## 1.1 מקום התוכנית:

|            |                                        |
|------------|----------------------------------------|
| מחוז       | : הצפון                                |
| נפה        | : יזראעלים                             |
| המקום      | : עירית מגדל העמק                      |
| חלקי גושים | : 17444 חלקה : 43                      |
|            | 17445 חלקה : 16, 164                   |
|            | 17448 חלקות: 96, 84-72, 69, 68, 64, 60 |
|            | 17449 חלקות: 71-19, 16, 15             |
|            | 17450 חלקות: 32, 31, 1                 |
|            | 17451 חלקות: 37, 35, 33-28, 16, 11     |
|            | 17808 חלקות: 4, 3, 2, 1                |

## 1.2 תחום התוכנית:

גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

## 1.3 מסמכי התוכנית:

התוכנית מורכבת מתשריט ק"מ 1:1250 וכן מהוראות התוכנית.

## 1.4 יוזם התוכנית:

משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל.

## 1.5 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, ואחרים.

## 1.6 עורכי התוכנית:

|            |          |
|------------|----------|
| קליין יעקב | - אדריכל |
| רמר דן     | - אדריכל |

## 1.7 יועצים:

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| גליל הנדסה/יהודה אשד | - יעוץ דרכים ופיתוח |
| אינג' ארוב אירנה     | - תכנון מים וביוב   |
| בלשה-ילון            |                     |
| ניר נחמן             |                     |
| טופז הנדסה           | - חשמל              |

## 1.8 שטח התוכנית

כ- 242 דונם.

## 1.8 מטרת התוכנית:

- תכנון שכונת מגורים אשר בניניה יבנו בבנינים משותפים רגילים ומדורגים וכן בשיטת הבניה העצמית.
- התווית דרכים חדשות בתיאום עם המערכת הקיימת והאמורה להשתלב במערכת הדרכים העתידית.
- קביעת שטחים למבני ציבור, האמורים לשמש כמרכז עירוני לבית עיריה, בית משפט, תחנת משטרה, יד לבנים וכן שטחים לשירותים מקומיים כגון גני ילדים.
- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים וכן שילוב מסחר.
- קביעת אופי בינוי.

## 1.9 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מתייחסת לתוכנית מתאר מגדל העמק מס. 323.  
 היא מפרטת את האיזור שבתחום הקו הכחול ומהווה שינוי למתאר.  
 עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת  
 החלה על השטח הכלול בה (אישור התוכנית יגרום לביטול מפורטת ג' 5937/).

1.10 תחילת בניה לפי סעיף 4/6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה)  
 התש"ן 1990 יחשב כסאם כל התשתיות וסאם 25% מהיסודות לבניה.

## פרק 2. מ.ס.

## 2.1 ציונים בתשריט

| פירוש הציון                             | ציונים בתשריט                  |
|-----------------------------------------|--------------------------------|
| קו כחול עבה                             | 1. גבול התוכנית                |
| קו כחול מקווקו                          | 2. גבול התוכנית מאושרת         |
| צבוע כתום                               | 3. איזור מגורים א'             |
| צבוע כחול                               | 4. איזור מגורים ב'             |
| צבוע צהוב                               | 5. איזור מגורים ג-1            |
| צהוב חצוי בפסים אלכסוניים חום כותחם אפן | 6. איזור מגורים ג-2            |
| צהוב חצוי בפסים אלכסוניים סגול          | 7. איזור מגורים ג-3            |
| פסים אלכסוניים צהוב-תכלת לסירוגין       | 8. איזור מגורים ד              |
| אפור מותחם פס אפור                      | 9. שטח מסחרי                   |
| פסים אלכסוניים חום-ירוק לסירוגין        | 10. שטח משולב מבני ציבור       |
| צבוע קוים שחורים משולבים                | + ציבורי פתוח                  |
| פסים אלכסוניים אפור וירוק לסירוגין      | 11. בנין לשימור                |
| צבוע חום ומותחם בקו חום כהה             | 12. שטח משולב מסחר+ציבורי פתוח |
| צבוע חום מותחם בקו חום כהה וחצוי        | 13. שטח למבני ציבור א'         |
| קוים אדומים                             | 14. שטח למבני ציבור ב'         |
| צבוע ירוק                               | 15. שטח ציבורי פתוח            |
| פסים אלכסוניים אדום-ירוק לסירוגין       | 16. דרך משולבת                 |
| צבוע חום בהיר                           | 17. דרך קיימת/מאושרת/חניה      |
| צבוע אדום                               | 18. דרך מוצעת/הרחבת דרך/חניה   |
| ברבע העליון של העיגול                   | 19. מס' הדרך                   |
| ברבעים הצדדיים של העיגול                | 20. מרווח בניה צדדי מינימלי    |
| ברבע התחתון של העיגול                   | 21. רוחב הדרך                  |
| קו משונן                                | 22. גבול גוש                   |
| קו דק מקווקו                            | 23. גבול חלקה קיימת            |
| קו רצוף דק                              | 24. גבול חלקה מוצעת            |
| מספר בספרות גדולות בתשריט               | 25. מס' גוש קיים               |
| מספר בספרות קטנות בתשריט                | 26. מס' חלקה קיימת             |
| מספר מוקף עיגול בתשריט                  | 27. מס' מגרש מוצע בתוכנית      |
| קו מרוסק צבוע אדום                      | 28. קו בנין                    |
| קוים בתוכנית ומעליהם צבע יעוד השטח      | 29. קו בינוי אינפורמטיביים     |
| חזית מסחרית                             | 30. קו סגול לאורך הדרך         |

## 2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

| אחוזים | שטח בדונם | יעוד השטח                                |
|--------|-----------|------------------------------------------|
| 8.7    | 21.1      | מגורים א'                                |
| 9.2    | 22.5      | מגורים ב'                                |
| 11.9   | 28.8      | מגורים ג-1                               |
| 3.7    | 9.1       | מגורים ג-2                               |
| 3.2    | 7.7       | מגורים ג-3                               |
| 2.1    | 5.2       | מגורים ד                                 |
| 0.7    | 1.6       | שטח מסחרי                                |
| 4.7    | 11.4      | שטח משולב<br>מבני ציבור +<br>ציבורי פתוח |
| 0.5    | 1.2       | בנין לשימור                              |
| 0.5    | 1.1       | שטח משולב<br>מסחרי +<br>ציבורי פתוח      |
| 5.1    | 12.4      | שטח למבני<br>ציבור א'                    |
| 1.2    | 2.9       | שטח למבני<br>ציבור ב'                    |
| 13.-   | 31.4      | שטח ציבורי<br>פתוח                       |
| 4.2    | 9.9       | דרכים משולבות                            |
| 31.3   | 76.-      | דרכים                                    |
| 100%   | 242.2     | סה"כ                                     |

## 2.3 פירוש מונחים:

גובה הבניה: הגובה ימדד בכל נקודה של המבנה אנכית ביחס לפני הקרקע הסופיים ובכל מקרה לא גבוה מן הגובה המכסימלי המצויין בתשריט הבינוי.

ק"מ ה: ע"פ ההגדרה בחוק התכנון והבניה.  
מס. קומות: כל קומה הניתנת לניצול בשטח התוכנית תספר במנין הקומות, כולל קומת מרתף.

מבנה לחנית רכב: סככת רכב או חניה חצובה ומקורה לפי הנחיות נספח הבינוי. גובה החניה לא יעלה על 2.20 מ'.

הועדה: הועדה המקומית הממונה על יישום חוק התכנון והבניה לשטח תוכנית זו.

## פ ר ק מ ס 3

## תקנות כלליות

## הוראות בנושא חזות הישוב ואיכות הסביבה.

3.1 על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:

- 3.1.1 חובה להשלים הכנין לפי התוכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.
- 3.1.2 אנטנות רדיו וטלויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל בבנינים משותפים יוצבו אנטנות מרכזיות. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים.
- 3.1.3 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלביזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.
- 3.1.4 ניקוז מי גשם: צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה יועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
- 3.1.5 מסתורי כביסה: במידה של תלית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה. באיזור מגורים א' תאסר הקמת מתקני תלית כביסה בחזית הרחוב.
- 3.1.6 ש י ל ו ט ו: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
- 3.1.7 תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100, במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתלית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט עם חומריהם, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.
- 3.1.8 ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.
- 3.1.9 חישוב שטחי המבנה המותרים לבניה. תותר בניה בשטח מכסימלי על פי טבלת יעודים וזכויות בניה המפורטת בפרק 6. שטח מבנה יחידת דיור, יכלול בנוסף לחדרים, מרפסות מקורות, חדרי מדרגות, חניה בתוך המבנה מחסנים פנימיים ומרתפים. לא ילקחו בחשבון מקלטים תקינים ומרפסות לא מקורות. בבנינים משותפים, מחסנים מרוכזים לא יחושבו באחוזי הבניה. תותר קומת מחסנים ומקלטים תת קרקעית בבתים משותפים אשר לא תובא במנין הקומות.

- 3.1.10 שלטי פרסומת  
תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בנייני המגורים.  
באיזור מסחרי לא יוצבו שלטי פרסומת אלא באישור המוסדות  
המתאימים בעיריית מגדל העמק אשר תקבע מיקומם וגודלם.
- 3.1.11 שינויים במבנים  
לא ינתן לאחר האכלוס בבתי המגורים לבצע שינויים בבינוי  
ובחזיתות המבנים ללא הסכמת כל דיירי המבן ואישור הועדה  
המקומית.
- 3.1.12 מבני עזר, מבני חניה וגשרונים: תאסר בניית מבני עזר מחוץ למבני  
המגורים.
- באיזור מגורים א' תותר בניית סככת רכב ע"פ תוכנית הבינוי בשטח  
המכסימלי של 25 מ"ר, או לחילופין כחלק מן המבנה בנוסף לשטח  
החניה המותר ובתנאי שהגובה המכסימלי יהיה 2.20 מ'.  
החניה מחוץ למבנה באיזור הנ"ל תבנה בקו הרחוב. רוחב החניה  
המכסימלי לדרך תהיה ע"פ תקן חניה ובמגרשים הנמוכים מן הדרך  
יותר גשר גישה ברוחב מכסימלי של 1.5 מ'.
- 3.1.13 ג ג ו ת: באיזור מגורים א' הבתים יקורו בגגות משופעים מכוסו  
רעפים. יותר שילוב מרפסות גג מרוצפות בשילוב גגות רעפים  
ובתנאי שאחוז שטח מרפסות הגג לא יעלה על 60%.  
באיזור מגורים ב' הגגות יהיו שטוחים.
- 3.1.14 קירות מפרידים בין מגרשים: יהיו מסומנים בבקשה להיתר בניה.  
באיזור מגורים א' גובה הקיר יקבע 1.2 מ' מעל גובה פני הקרקע  
הטבעיים או בהסכמה בין השכנים.
- 3.1.15 תעודת גמר: תנאי לקבלת תעודת גמר, יסתיימו עבודות הפיתוח  
במגרש, בנית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת ועודפי  
בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.
- 3.1.16 קוי מים וכיוב בתוך המגרשים. היזם יהיה רשאי להעביר קוי  
מים וכיוב בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1 מ' מקו הבנין.
- 3.1.17 זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים. תשמר זכות אחזקת  
קוי מים, ביוב וכל קוי תשתית ציבורית.
- 3.1.18 תיאום תכנון עם מגרשים סמוכים. יש לראות כל מגיש בקשה  
להיתר בניה כאילו בדק והבין את התוכניות שהוגשו ע"י שכניו  
ותיאם את תוכניותיו עם תוכניות השכנים.
- 3.1.19 קומות עמודים מפולשות. תאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל  
המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.20  
מ' מפני הקרקע הסופיים באיזור מגורים א' ו-1.60 מ' מפני  
הקרקע הסופיים בשאר האיזורים.

איזורים ותכליות4.1 מגורים א'

ישמש לבניית בתים משפחתיים בבניה עצמית בשיטת "בנה ביתך".  
 בכל המגרשים תותר בניית יחידת מגורים אחת.  
 זכויות הבניה בנ"ל יהיו ע"פ המפרוט בפרק 6.

4.2 מגורים ב'

יתרו מגורים בבתיים מדורגים הכוללים מרפסות גג מרוצפות וכן לכל דירה זיקה לשטח מגרש עליו מוצב המבנה.  
 במקרה של בניית דירות בשטח של פחות מ-100 מ"ר יחוייב היזם בהקמת מחסן ביתי כחלק אינטגרלי של המבנה ובשטח מינימלי של 3 מ"ר.

4.3 מגורים ג-1

יתרו מבני מגורים בקירוי גגות רעפים. תתאפשר הצמדת שטחי קרקע לחלק מן הדירות לשימוש פרטי ו/או הצמדת גגות כמרפסות פתוחות לחלק מן הדירות. המבנים יהיו תלת קומתיים אך לקומה עליונה תותר הצמדת קומה נוספת בתנאי היותה קשורה ליחידה תחתיה ובנויה בתוך גג רעפים.

יותר מסד סגור עד גובה 1.6 מ' מפני הקרקע הסופיים.  
 לעידוד בניה מדורגת - מרפסות גג לא מקורות לא יובאו במנין אחוזי הבניה.  
 החניות יהיו בתוך המגרשים. היזם יבנה בקומת קרקע או קומה תת קרקעית מחסנים ביתיים בשטח מינימלי של 3 מ"ר לכל אחת מן הדירות במבנה. המחסנים לא יובאו בחישוב אחוזי הבניה.

4.4 מגורים ג-2, ג-3

יתרו מבני מגורים בקירוי גגות רעפים בגדלים שונים.  
 תתאפשר הצמדת שטחי קרקע לחלק מן הדירות לשימוש פרטי ו/או הצמדת גגות כמרפסות פתוחות לחלק מן הדירות. המבנים יהיו מקורים גגות רעפים.  
 יותר מסד סגור עד גובה 1.6 מ' מפני הקרקע הסופיים.  
 לעידוד בניה מדורגת - מרפסות גג לא מקורות לא יובאו במנין אחוזי הבניה. היזם יבנה בקומת קרקע או בקומה תת קרקעית מחסנים בשטח מינימלי של 3 מ"ר לכל אחת מן הדירות במבנה.  
 המחסנים לא יובאו בחישוב אחוזי הבניה.  
 במקומות המסומנים כחזית מסחרית תותר תוספת קומה רק לצורכי מסחר, באופן מדורג וללא תוספת גובה במבנה. הגובה הפנימי של הפונקציות למסחר יהיה עד 5 מ' ויתאפשרו גלריות. לצורך המסחר תותר תוספת בניה של 20 אחוזים לדונם.

4.5 מגורים ד'

יתרו מבנים רב קומתיים ע"פ הנחיות פרק 6.  
 קומת קרקע תהיה מבונה. הועדה המקומית תחייב הדגשת חזיתות המבנים ביחס לדרך חיפה-נצרת כחלק מהעיצוב האורבני לאורך ציר זה.  
 תותר תוספת גובה במבנים אלו לצורכי שירות לדוגמא: פירי מדרגות, מיכלי מים, מתקנים סולריים, חדרי מכוניות למעליות אך יוקפד על שילוב מגובש של יחידות אלו.  
 היזם יבנה לכל דירה מחסן ביתי בשטח מינימלי של 3 מ"ר בקומת קרקע או קומה תת קרקעית.  
 המחסנים לא יובאו בחישוב אחוזי הבניה.  
 יותר מסד סגור עד גובה 1.6 מ' מפני הקרקע הסופיים. החניות בתוך המגרשים.  
 המחסנים לא יובאו בחישוב אחוזי הבניה.



- 4.6 שטח מסחרי  
מיועד לשרותי מסחר קמעונאי או שרותי מזון.  
המבנים יהיו מקורים גגות רעפים.  
לא תותר הקמת מחסנים נפרדים מן המבנה מסחרי. תותר תוספת קומת גלריה עד שטח 50 אחוז משטח הרצפה כחלק מהיחידה העסקית.  
קומת הגלריה לא תובא בחישוב אחוזי הבניה. במקרה של בנית גלריה תותר תוספת גובה של 2 מטר. חניות בתוך המגרש.
- 4.7 שטח משולב מבני ציבור+שטח ציבורי פתוח  
תותר הקמת מבני ציבור כגון בית יד לבנים וספריה משולבים עם שטחים פתוחים. החניות בתוך המגרש.
- 4.8 שטח משולב מסחר + מבני ציבור  
מיועד לשרותי מסחר ומזון. המבנים יהיו מקורים גגות רעפים.  
לא תותר הקמת מחסנים נפרדים מן המבנה המסחרי. תותר תוספת קומת גלריה עד שטח 50 אחוז משטח הרצפה כחלק מהיחידה העסקית.  
קומת הגלריה לא תובא בחישוב אחוזי הבניה. במקרה של בנית גלריה תותר תוספת גובה של 2 מטר. החניות בתוך המגרש.
- 4.9 שטח מבני ציבור א'  
מיועד לשרותים בעלי ערך כלל עירוני כגון מבנה עיריה, בית משפט, תחנת משטרה משרדים וכן שירותים בעלי אופי שכונתי. הבניה תהיה במבנה מרכזי או בנינים נפרדים. החניות בתוך המגרש.
- 4.10 שטח מבני ציבור ב'  
יותר השימושים הבאים:  
- גני ילדים ומעונות יום.  
- תחנת טיפול באם ובילד.  
- בתי כנסת ומקוואות.  
- מועדוני נוער ומבוגרים.
- 4.11 שטח ציבורי פתוח  
ישמש לפעילות נופש ופנאי לפי הפירוט:-  
- נטיעות וגנים.  
- דרכים להולכי רגל כולל מעבר שירות לרכב המשמש לתחזוקת האיזור.  
- מתקני משחק וספורט ומבני שירות הקשורים לתכליות הללו.  
- ריהוט רחוב.  
- מתקנים הנדסיים.
- 4.12 דרך משולבת  
תהיה באבנים משתלבות ותכלול ריהוט רחוב, שטחי גינון וחניות.
- 4.13 דרכים וחניות ציבוריות  
דרכים וחניות ציבוריות יבנו לפי תקן משרד התחבורה. החניות למגורים בתחום המגרשים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניית כלי רכב והעברת שירותים עיליים ותת קרקעיים כגון קוי חשמל, אספקת מים, ביוב, גז, טלפון וניקוז, רשת תאורה ונטיעות.

## 4.14 השטח ציבורי פתוח משולב מסחר

בשל שילוב איזור מסחרי זה בשטח ציבורי פתוח ידרש היזם כתנאי להוצאת היתרי בניה, בהגשת תוכנית בינוי לועדה המקומית בק"מ ופירוט ע"פ דרישות מהנדס הועדה. הועדה תהיה רשאית לדרוש שימוש בחומרי ציפוי חוץ אשר לדעתה שומרים על עיצוב איזור זה.

יותר שימוש בפרגולות אשר במידה ולא יקורו אלא ע"י שילוב בדים הניתנים לפירוק או צמחיה לא יחושבו כחלק משטח המבנה.

## פרק מ.ס. 5

## תקנות כלליות

## 5.1 שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר בניה ולא יישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאיזור.

## 5.2 הפקעת שטחים

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו בהתאם חמפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין.

## 5.3 רישום שטחים ציבוריים

השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם עיריית מגדל העמק. חלוקתם לצורכי רישום תעשה ע"י הקבלנים תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

## 5.4 כיבוי אש

לא תותר כל בניה בשטח התוכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אשר ולשביעות רצונם.

## 5.5 מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.

## 5.6 שירותים

## כ ל י

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תוכנית תשתית וחיבורי בתים למערכות הנ"ל.

התוכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

5.6.1 מים - מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים של העיריה, המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

5.6.2 ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התוכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העיריה. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קוי הביוב בשטח המגרשים ובחיבורם למערכת הביוב העירונית. קווים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.00 מ' מגבול המגרש.

5.6.3 סילוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של עיריית מגדל העמק ובתאום מחלקת מהנדס העיר.

5.6.4 חשמל, טלפון ותקשורת - מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן עילי. שנאים יבוצעו על פי תאום עם חברת החשמל ע"ג עמודי המתח הגבוה. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים.

רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות.  
רשת תקשורת - תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים.

5.6.5 טלוויזיות כבלים - תעשה הכנה בקוים תת קרקעיים לרשת טלוויזית כבלים.

5.6.6 קו חוצה גבוה יועתק בתאום עם חברת חשמל ע"י יזמי התכנית

5.7 חניה יש להקצות שטחי חניה מתאימים. עפ"י דרישות משרד התחבורה בהתאם לשימוש בקרקע ולתוכנית. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים לכל ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם מח' מהנדס העיר.

למרות האמור בנ"ל, לא יפחת מספר החניות באיזור מגורים מ-1.2 ליחידת מגורים.  
מלבד איזורים ג-2, ג-3, החניות יהיו בתוך המגרשים.

5.8 עבודות פיתוח

כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תוכנית פיתוח לכל מבנו בשלמותו.

5.8.1 עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תוכנית מאושרת בועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר בטרם הושלמו העבודות עפ"י התוכנית המאושרת.

5.8.2 בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

5.8.3 עבודות פיתוח בש.צ.פ. יבוצעו ע"י יזם התוכנית במדורג יחסית למספר יח' הדיור הנבנות.

5.9 גינון וצמחים

עבור כל מבנו תוגש למהנדס העיר תוכנית גינון והשקיה, אישור התוכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה המבנו.

5.10 תוכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני למבנים

- תוגשנה לוועדה ולמח' מהנדס העיר תוכניות הנ"ל הכוללות מבנים שלמים כתנאי למתן היתרי בניה בתחום המבנו. כמו כן יציגו התוכניות את אפשרויות הגדלת המבנים עד לגודלם המכסימלי המתוכנן. התוכניות תוגשנה הק.מ. ופירוט כפי שידרש ע"י מהנדס הועדה.

- באיזור מגורים א' תאושר תוכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני אשר תכלול קווי בנין גבוהים מכסימליים של רום הגג, חתכים טיפוסיים מיקום וצורת חניה, קירות תומכים וחומריהם.

- באיזור מגורים א' תאושר תוכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני אשר תכלול קוי בנין גבוהים מכסימליים של רום הגג, חתכים טיפוסיים מיקום וצורת חניה, קירות תומכים וחומריהם.

## 5.11 הגבלות בניה בקרבת קוי חשמל

- 5.11.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:
- |         |                          |
|---------|--------------------------|
| מ' 2 -  | מרשת מתח נמוך            |
| מ' 5 -  | מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו   |
| מ' 8 -  | מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו  |
| מ' 10 - | מקו מתח עליון עד 161 ק"ו |
- 5.11.2 לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ-2 מ'.
- אין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והכסמה מחברת החשמל.

- 5.11.3 חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

|          |                           |
|----------|---------------------------|
| מ' 2.5 - | מעמודי חשמל מתח נמוך      |
| מ' 5 -   | מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו |
| מ' 10 -  | מעמודי חשמל במתח עליון    |

- 5.11.4 חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

|         |                                |
|---------|--------------------------------|
| מ' 10 - | מכבל חשמל תת קרקעי             |
| מ' 5 -  | מעמודי חשמל מתח נמוך           |
| מ' 5 -  | מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| מ' 10 - | מעמודי חשמל מתח עליון          |

- 5.11.5 בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

## 5.12 הערות מיוחדות - בנושא יחס הדרכים לדרך מס. 75

- 5.12.1 עם ביטול מעמד דרך מס. 75 והפיכתו לצר יותר, תנוצל יתרת השטח, לשטח ציבורי פתוח.
- 5.12.2 עם סליכת דרך עוקפת מגדל העמק ניתן יהיה לחבר את דרך מס. 14 לכביש מס. 75.

## 5.13 עתיקות

הוצאת היתרי בניה בשטח התוכנית תתואם עם רשות העתיקות.

## 5.14 היטל השבחה

בשטח התוכנית ישולם היטל השבחה ע"פ חוק.

## טבלת יעודים וזכויות בניה

| יעוד השטח                    | שטח מגרש מינימלי | מס. קומות וגובה מכסימלי | מרווחי בניה מינימליים | אחוזי בניה מותרים | צפיפות בניה מותרת             |
|------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------------|
|                              |                  |                         | חזית לרחוב            | צדדי              | אחורי                         |
| מגורים א'                    | 500 מ"ר          | 2 קומות<br>8 מ'         | 5                     | 2 מ',<br>6 מ'     | 50 אך לא יותר מ-40 בקומת קרקע |
|                              |                  |                         | לדרך                  | בין הבנינים       |                               |
| מגורים ב'                    | 1000 מ"ר         | 3 קומות<br>10 מ'        | לפי התשריט            | ב.ע.א.            | 6 יח"ד לדונם                  |
| מגורים ג-1                   | 900 מ"ר          | 3 קומות<br>14.5 מ' *    | לפי התשריט            | 8 מ'              | 6 יח"ד לדונם                  |
| מגורים ג-2                   | 900 מ"ר          | 3 קומות<br>12 מ' *      | לפי התשריט            | 6 מ'              | 6 יח"ד לדונם                  |
| מגורים ג-3                   | 1000 מ"ר         | 4 קומות<br>10 מ'        | לפי התשריט            | ב.ע.א.            | 8 יח"ד לדונם                  |
| מגורים ד                     | 2500 מ"ר         | 8 קומות<br>25 מ' *      | לפי התשריט            | ב.ע.א.            | 17 יח"ד לדונם                 |
| שטח מבני ציבור א'            | 1000 מ"ר         | ב.ע.א.                  | לפי התשריט            | ב.ע.א.            | 50                            |
| שטח מבני ציבור ב'            | 1100 מ"ר         | קומה אחת<br>5.5 מ'      | לפי התשריט            | ב.ע.א.            | 40                            |
| מסחרי                        | 600 מ"ר          | קומה אחת<br>5 מ' *      | לפי התשריט            | ב.ע.א.            | 30*                           |
| מסחרי משולב ציבורי פתוח      | לפי התשריט       | קומה אחת<br>5 מ' *      | לפי התשריט            | ב.ע.א.            | 20*                           |
| שטח ציבורי משולב ציבורי פתוח | 3000 מ"ר         | 3 קומות<br>15 מ'        | לפי התשריט            | ב.ע.א.            | 25                            |

\* הנחיות מיוחדות ראה פרק 4.

\* הנחיות מיוחדות ראה פרק 4.

ב.ע.א. = תוכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני  
במגורים א' - גובה קומה אחת 5 מ'

רמור סרג'ין - אדריכל  
מס. תעודת זהות 23905  
רח. הציפורה 6 א' ש"כ בן גוריון  
תל אביב - 52185

י. סליין-אדריכל  
מ.ד. 31767

ח ת י מ ה

ע ו ר ר ה ת ו כ נ י ת :

משרד השיכון  
סחור הנדל - נצרת

ח ת י מ ה

י ו ז מ ה ת ו כ נ י ת :

משרד השיכון  
סחור הנדל - נצרת

ח ת י מ ה

ב ע ל ה ת ו כ נ י ת :

אין הם התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שיש ותהיה מתואמת עם  
הרשויות והתבטח המוסמכות.

התיכנון הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם  
התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח  
ונהתם עמנו הסכם מתאים בזה. ואין תתימכתו זו באה במקום  
הסכמת כל ה' זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל  
הורה ועשוי על דיון.

לפי תנאי סעיף מוצהר בזה כי אם נעשה שינוי על ידינו הסכם  
התכנון יחול בתכנית, אין בהתימכתו עליו חובה או הוראה  
בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל ממל הפרתו ציי  
מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהו בשטח, ו/או על אגל זכות  
אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועשוי כל דיון שכן תתימכתו  
ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון

מאריך: 25.10.92

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (תוראת שעה) התש"ן 1990

אישור תכנית מס. 2/4/8

הועדה לבניה למגורים (מס. 3/70/4/8)

החליט 17.9.90 לאשר את התכנית

מנהל מחוז הצפון

יו"ר הועדה לבניה למגורים

הודעה על אישור תכנית מס. 2/4/8

מורסמה בילקוט המרסומים מס. 3894

מיום 7.9.13.19.90