

מחוז הצפון

הועדה לבנייה למגורים וחעשיה (הוראת שעה)
מרחב תכנון מקומי - מגדל העמק

לע

הגליל
ירושלם
15-6-1993
דואר נכנס

תכנית מס.: ג/במ/139

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/במ/1
שאושרה ב-30.11.90

שכונת המרכז העירוני

תכנית זאת הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) התש"ן, 1990, והוראות חוק זה חלות עליה

תכנית זאת כוללת הצעה לבניה 588 יח"ד

המגיש: משרד הבנוי והשכון

פרק א - כללי

א - 1 המקום

מחוז: הצפון
נפה: יזרעאל
ישוב: מגדל העמק

א - 2 גושים וחלקות

17808	17456	17455	17454	17451	17449	17448	גוש
		23-13 34-25 40-37 73-68 90-79 92			20-4,1	63-4 67-65 71,70 95-84 97	חלקה
1	39,38 52,51 53	12-1 35,24 ,36 44-41 63,46 67,66 78,74 91	61-57 69,67	1	3,2 25-21 ,30,28 ,35,31 36	,3,2 68,64 83-72 69	חלקי חלקות

א-3 שטח התכנית ומס' יח' הדיור המתוכננות

313.1 דונט, נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מספרות מחשב.
בחחום התכנית מתוכננות 588 יח"ד.

א-4 שם ותחולה

תכנית זאת תקרא בשם "שכונת המרכז העירוני" להלן התכנית. התכנית
חחול על השטח המוחחם בקו כחול עבה בחשריט המצורף לתכנית זאת
ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. החשריט הוא בק.מ. 1:1250.

א-5 חוקף התכנית

האשור לתכנית זאת ניתן בתנאי כל יוחל בבצועה בחוך שנתיים מיום
אשורה.
תחילת בצוע חחשב לפי סעיף (א)6 בחוק הליכי חכנון ובניה (הוראת
שעה התש"ן 1990).
1. חוך שנתיים מיום אשורה של התכנית טיוט כל התשתיות (פריצח
דרכים מערכת מיט וביוב).
2. חוך שנתיים מיום אשורה של התכנית טיוט 25% מיטודות הבניה.

א-6 מסמכי התכנית

התכנית כוללת אח מסמך "הוראות התכנית" זה הכולל 15 עמודים.
חשריט תכ' מפורטת צבוע בק.מ. 1:1250 (גליון 1).

א-7 יחס לתכניות אחרות

תכנית זאת שאושרה ב-30.11.90 מפרטת את האזור שבתחומי הקו הכח ומהווה שנוי לתכנית ג-במ-1. במקרה של סתירה בין תכנית זאת לב כל תכנית מפורטת אחרת קודמת לתכנית זאת והמתייחסת לשטחים הכלול בתחומי תכנית זאת תהא עדיפות לתכנית זאת על פני קודמותיה.

א-8 גבולות התכנית

הגבולות מסומנים ע"ג הושריט בקו כחול כהה ועבה.

א-9 מטרת התכנית

לתכנן את השטח התחום בקו הכחול הנ"ל, ולקבוע הנחיות תכנון סייגים והוראות לתכנון המפורט.

א. לקבוע אזורים למגורים ואופן הבנוי בהם, גובה הבנינים (מט הקומות), אופי הבנוי, ומס' יחידות המגורים המירבי בכל מגרש.

ב. יעוד שטחים צבוריים פתוחים, לגינון, מגרשי משחקים, מעברי הולכי רגל וכיו"ב.

ג. יעוד שטחים לבנית מבני צבור: גני ילדים, מעונות יום, בית כנסת, בי"ס יסודי, קריית חינוך, מועדונים ואחרים המשרתים את דיירי השכונה ויחר חושבי מגדל העמק.

ד. יעוד שטחים למבני צבור המשולבים באזור צבורי פתוח ואשר יבנו ללא הגדרת מגרשים.

ה. יעוד שטחים למבנים למטרות מסחר קמעוני.

ו. יעוד שטח לדרכים צבוריות, ולבטל זכויות דרך קיימות עפ"י תכנית גושים/ חלקות.

א-10 בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

א-11 היוזם ומגיש התכנית

משרד הבנוי והשכון, מחוז הגליל, נצרת עילית.

א-12 המתכנן

אדריכל נעמן בלקינד - משרד תכנון מושב יעד, ד.נ. משגב 20155.

פרק ב - פרשנות

ב-1 הגדרות

לכל מונח הנזכר בתכנית זאת יש משמעות עפ"י חוק התכנון והבנייה
1965 והחקנות על פיו שבחוקף וכן חיקונים לחוק ולחקנות כפי
שיעודכנו.

ב-2 באור סימני החשויט וגווניו

1. מגורים סוג א שטח מקווקו אנכית בצבע כחוס
2. מגורים סוג ב שטח מקווקו אנכית בצבע כחול
3. מגורים סוג ג שטח מקווקו אנכית בצבע צהוב
4. דרך צבורית קיימת שטח מקווקו אפקית בצבע חוס
5. דרך צבורית מוצעת שטח מקווקו אנכית בצבע אדום
6. דרך צבורית לביטול שטח מקווקו אופקית מרווח בצבע אדום
7. אזור למבני צבור שטח מקווקו שתי וערב בצבע חוס
8. שטח צבורי פתוח שטח מקווקו אנכית מרווח בצבע ירוק
9. שטח פרטי פתוח שטח מקווקו אנכית צפוף בצבע ירוק
10. שטח לשמוש משולב צבורי פתוח/ מבני צבור שטח מקווקו שתי וערב באלכסון בצבע שחור
11. שטח למבני מסחר שטח מקווקו אנכית בקוים מרווחים שחורים
12. שטח למעברי הולכי רגל צבוריים שטח מקווקו שתי וערב בקוים ירוקים צפופים
13. מספר דרך מצויין ברבע עליון של עגול
14. קו בנין משמאל לדרך מצויין ברבע שמאלי של עגול
15. קו בנין מימין לדרך מצויין ברבע ימני של עגול
16. רוחב הדרך מצויין ברבע תחתון של עגול
17. גבול חלקה ומספרה: קו דק רציף
18. גבול גוש: קו נקודה
19. גבול התכנית מסומן בקו כחול עבה

- 20. גבול חכניה מאושרת מצויין בקו כחול מקוטע
- 21. ציר דרך: קו ארוך/קצר לטרוגין
- 22. מט' הקומות המירבי המותר לבניה מצויין בספרות רומיות.

ב-3 טבלת שטחים ושמושיט

אחוז מסה"כ	שטח בדונם	יעוד השטח
7.22	22.6	אזור מגורים סוג א
8.53	26.7	אזור מגורים סוג ב
25.58	80.1	אזור מגורים סוג ג
22.93	71.8	דרך צבורית קיימת
2.46	7.7	דרך צבורית מוצעת
11.37	35.6	שטח לבנינים צבוריים
16.29	51.0	שטח צבורי פתוח
1.34	4.2	שטח פרטי פתוח
2.75	8.6	שטח לשמוש משולב בניני צבור/ צבורי פתוח
0.64	2.0	שטח למבני מסחר
0.89	2.8	שטח למעברים להולכי רגל
	(4.3)	דרך לבטול
100.00	313.1	סה"כ

פרק ג - רשימת הכליות

ג-1 טבלת אזורים

תכלית והנחיות	האזור
מגורים בבתיים בודדים (בנה ביחך) בני עד שתי קומות. אחוז הבניה המכסימלי המותר - 50% משטח המגרש. שטחה של קומה אחת לא יעלה על 30% משטח המגרש.	מגורים סוג א

במסגרת אחוזי הבניה המותרים יכללו גם מבני העזר הכלולים במבנה המגורים, שהם: מחסן עד 30 מ"ר ומרחב מוגן עד 25 מ"ר וסככת חניה עד 25 מ"ר. סך כל שטחם של מבני העזר הכלולים במסגרת אחוזי הבניה לא יעלה על 62 מ"ר. יש מרפסות לא מקורות לא יכללו באחוזי הבניה.

גובה המבנים (שתי קומות יחדיו) המכסימלי המותר יהיה מ'. הגבהים ימדדו מפני הקרקע של המגרש לאחר בצוע עבודות הכשרת הקרקע.

הפרש הגובה שבין הרצפה התחתונה לבין פני הקרקע הסופיים במגעם עם הבית, בכל נקודה שהיא בהיקף הבית, לא יעלה על 1 מ'. המרווח שבין הקרקע לבין הרצפה הראשונה יהיה סגור בכל היקף הבית.

המגרשים והמטומנים בתכנית יחולקו עפ"י החלוקה המבוצעת בתשריט ובהתאם לכמות יחידות הדיור המצויינת בתשריט לחלקות משנה בנות 500 מ"ר לפחות. בכל חלקה משנה תבנות יותר מאשר יחידת דיור אחת.

לכל יחידת דיור ידרש פתרון חניה בתחום החלקה לפי מכוניות. יותר לכל יח' מגורים לבנות סככת חניה בשטח עד 25 מ"ר. ניתן להצמיד את סככת החניה לגבול מגרש ולאחד מגבולות המגרש הצידיים. דיירים סמוכים לבנות סככת חניה משותפת.

גשרי גישה יהיו ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ'.

ניתן לבנות מוסך חניה כחלק מן הדירה, אך במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

לא ינחן היחיד לנצל חללי גג וליצור מרחפים כקומות נוספות מעבר לשתיים המותרות.

לא תותר בנית מבני עזר שלא כחלק אינטגרלי של הדירה.

היזם יגיש לאישור הועדה תכנית בינוי לאזור מגורים אי-הכוללת גבאי הדרך הסופיים ורום הגג המקסימלי בגבהים מוחלטים, כמו כן חציין התכנית אופי אחיד למבנה הגג, למבנה החניה, לקירות חומכים ולגדרות, וכן יצויינו חמרי הגמר שלהם. לפחות 60% משטח הגגות יכוסו ברעפים.

דרישות ספציפיות נוספות לגבי אופי הבנוי ינחנו באופן
הוראות תכנית בינוי לאזור זה שתתוכנן ע"י היזם ותתקבל
בנוסף להוראות תכנית זאת.

הנחיות נוספות ראה בסעיף תנאים מיוחדים.

תכלית והנחיות

האזור

מגורים
סוג ב

מגורים בבתי בני שלוש קומות. חותר בנית דירות אשר שטח
הכולל של כל אחת מהן הוא עד 150 מ"ר. בשטח זה יכלול
מבני העזר וכל שטח בנייני מקורה. לא חותר בנית מבני
שאינם אינטגרליים במבנה המגורים ושלא עפ"י תכנית ההרחבה
כללית שתעשה יחד עם תכנון המבנים.

יחנן שהדירות לא תבנה בגודלן המכסימאלי בשלב הראשון.
אולם לא יוצאו היתרי בניה לבניה מצומצמת אלא אם הופקדו
תכניות המציגות את ההרחבות העתידיות עד לגודל הבניה
המכסימאלי (150 מ"ר, כאמור). הבניה המצומצמת מוגבלת
לשתי קומות בלבד. במסגרת ההרחבות העתידיות, או אם מראש
נעשית בניה לגודל המכסימאלי, ניחן להוסיף קומה נוספת
לדירה, זכר זה ניחן לעשות בשני האופנים הבאים:

1. חוספת בניה בקומת גג.
 2. חוספת בניה בקומת מסד.
- בשני האופנים שטחה של הקומה הנוספת לא יעלה על 30 מ"ר.

לדוגמא: בשלב א' נבנתה דירה בשטח של 90 מ"ר. בעת ההרחבה
בוצעו החוספות הבאות:

1. חוספת 30 מ"ר לקומת הקרקע.
2. חוספת 30 מ"ר בקומת גג.

סה"כ גודל הדירה המכסימאלי לאחר הרחבתה - 150 מ"ר.

אחוז הבניה המכסימאלי לכסוי קרקע יהיה 50%.

גודל המגרש המינימאלי וראה בטבלת מגרשים (פרק ה').
המבנים המכסימאלי יהיה 10.50 מ' מדוד מרצפת קומת
ועד קצה הגג. במסגרת מגבלת גובה זאת יכלול כל
בנייני שהוא כגון שפוע הגג ורכסי הרעפים. חותר הצמדת
קרקע מחוץ שטח המגרש לשמוש פרטי של הדיירים.

הגבהים ימדדו מפני הקרקע של המגרש לאחר בצוע עבודות
הכשרת הקרקע.

המגרשים המסומנים בתכנית אינם ניתנים לחלוקה משנית
הבנוי במגרשים מקטגוריה זאת (מגורים סוג ב') יהיה ע"י
יזם אחד לכל מגרש שידרש לתכנן ולבנות את כל יחידות
הדירות הנקובות במגרש. אופי הבנוי המבוקש הוא ליצור
יחידות דירת צמודות קרקע בעלות גישוח עצמאיות.

הפרש הגובה שבין הרצפה התחחונה לבין פני הקרקע ב...
הבית בכל נקודה שהיא בהיקף הבית לא יעלה על 50
מרווח זה יהיה סגור.

לכל מגרש ידרש פתרון חניה צמוד בשעור מינימלי של
מקומות חניה ליח' דיור. החניה בצמוד למגרש במקום
בניצב למדרכה בשטח הדרך. מקומות החניה יהיו מס
ולכל יח' דיור תהא זיקת הנאה למקום חניה מוגדר המק
זכות חניה בלעדית. שליש ממקומות החניה ישמשו למבקר

אנטנת טלוויזיה תהיה משותפת לכל יחידות הדיור במג
לקבוצת מגרשיט. לא תותר התקנת יחידות אנטנה דיור
האנטנה המשותפת ניתן שתהיה מוחקנת על גג או בחצר
המשותף לדירות (אם קיים כזה מקלט).

הנחיות נוספות ראה בטעיף הנאים מיוחדים.

הכלית והנחיות

האזור

מגורים בבתיים משותפים בעלי חתך מדורג. בקבוצה זאת
מבחינים מחברי התכנית בין שני טיפוסים עקרוניים
הנבדלים עפ"י צורת ההתקשרות של המבנים אל הרחוב
המשרת אותם:
טיפוס 1: בתיים המשורתיים מרחוב הנמצא תחתם.
טיפוס 2: בתיים המשורתיים מרחוב הנמצא מעליהם.
שטח מגרש מינימאלי כמפורט בטבלת מגרשים (פרק ה').

מגורים
סוג ג

טיפוס 1

בתיים המדורגים בני עד ארבע קומות המכילים דירות בג
שונים. תואפשר הצמדת שטחי קרקע צמודים לחלק מן ה
לשמוש פרטי ו/או הצמדת גגות כמרפסות פתוחות לחל
הדירות.
אחוז הבניה המכסימלי המותר - 70% משטח המגרש.
הבניה לקומה אחת לא יעלה על 40% משטח המגרש. גובה
המכסימלי המותר - 13 מ' מפני קרקע המגרש (כולל
וגג). לאחר בצוע הכשרת הקרקע. יותר מסד, סגור ב
בגובה עד 1.60 מ' מפני קרקע סופיים.

טיפוס 2

בתיים מדורגים בני עד חמש קומות המכילים דירות בגדלי
שונים. תואפשר הצמדת שטחי קרקע צמודים לחלק מן ה
לשמוש פרטי ו/או הצמדת גגות כמרפסות פתוחות לחלק מן
הדירות. בבתיים אלה יהיו 1-2 קומות מתחת למפלס הרחוב
המשרת ו 3-4 קומות (בהחאם) מעל למפלס הרחוב המשרת.
בקומת הכניסה תותר קומת עמודים מפולשת.

אחוז הבניה המכסימלי המותר - 70% משטח המגרש. אחוז
הבניה לקומה אחת לא יעלה על 25% משטח המגרש.

גובה המבנה המכסימלי המותר - 18 מ' מפני קרקע המגרש
לאחר בצוע הכשרת הקרקע.

טיפוט 1-2 (כללי)

אנטנות הטלויזיה תהיינה משותפות לכל מבנה דירתי לקבוצת מבנים, לא יותרו הקמת אנטנות דירתיות. המשותפת ניתן שחיה מותקנת על גג או בחצר המקלט לדירות (אם יש כזה).

שטחי מרפסות הגג אינם כלולים באחוזי הבניה המותרים

לא ינחן היתר לטגור ולקרות מרפסות פתוחות אלא עפ"י חכנית הבינוי המקורית שהופקדה ע"י החברה הבונה עם מתן היתר הבניה למבנים.

השטחים לאזור זה מחולקים למגרשים עפ"י המבננים. הבניה תבצע במבננים שלמים.

בחחומי המגרשים יתוכננו חניות עפ"י מס' יחידות הדיוור שבמכנן לפי הדרישה המצויינת בהוראות התכנית בסעיף ג-13.2.

כמו כן ניתן יהיה לרשום או להעניק מקומות חניה הנמצאים בתחום הדרך הצבורית הגובלת במגרש לדירות בזיקת הנאה המקנה להם זכות שמוש בלעדית למקום החניה. סך כל מקומות החניה העומדים לרשות הדיירים בסוג זה הן בתחום הדרך (בזיקת הנאה) והן בתחום המגרש, לא יפחת משעור של 1.2 מקומות לדירה.

הנחיות נוספות ראה בסעיף תנאים מיוחדים ובחקנו כלליות.

כל המקומות הקיימים עפ"י תקן חניה לאזור מגוריי יהיו בתוך המגרשים.

הרחבות בניה בעתיד תעשינה אך ורק עפ"י ההנחיות הכלולות בסעיף ד-10 דלהלן.

תכלית והנחיות

האזור

כוללות מדרכות, חניות צבוריות, רחבות לתחבורה וכן למעבר מערכות תשתיות צבוריות.

דרך צבורית קיימת

תכלית והנחיות

האזור

כוללונ מדרכות, חניות צבוריות, רחבות לתחבורה וכן למעבר מערכות תשתיות צבוריות.

דרך צבורית מוצעת

תכלית והנחיות

האזור

גובה המבנים לא יעלה על שלש קומות כולל קומות עמודים מפולשות. גובה המבנים הכולל לא יעלה על 15 מ'. תוחו בניה מטדים גבוה עד 2.0 מ' סגורים מכל צדיהם. אחוז הבניה המירבי המותר - 60%. בכל קומה לא יותר מ-30%.

שטח לבנינים צבוריים

תנאי לאיכלוס בתי הספר (מגרש מס' 40) יהיה סי
בצוע מעבר תח-קרקעי להולכי רגל (דרך מס' 75).

בתחום המגרשים לאזור זה יתוכננו חניות בכמות שע
תקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה - התקנת מקומ
חניה חשמ"ג 1983.

שטח מגרש מינימאלי כמפורט בטבלת מגרשים (פרק ה').

תכלית והנחיות

האזור

מיועד לגינון, נטיעות, מגרשי משחק ושעשועים, מקלטי
צבוריים, שבילים. בתאום עם הוועדה המקומית לתכנון
ולבניה ועם המחלקה הטכנית של עיריית מגדל העמק ניתן
יהיה להקצו בשטחים אלה מקומות למתקני גז מרכזיים
עפ"י תכנון כללי מאושר. העברת השטח לאחזקת ואחריות
חברות הגז חבוצע בהליך חוקי עפ"י הנחיות המחלקה
הטכנית (מהנדס העיר) של עיריית מגדל העמק. תנאי לכך
יהא הגשת חכנית חשית גז שכוונתית.

שטח
צבורי
פתוח

תכלית והנחיות

האזור

מגרשים המיועדים להקמת מקלטים משותפים עבור דיירי
המגרשים הסמוכים עפ"י סיכום עם רשויות הג"א.

שטח
פרטי פתוח

תכלית והנחיות

האזור

מיועד לשמוש צבורי. הבינוי בשטח זה מיועד לצרכי
הצבור מבין דיירי השכונה ומבין כלל תושבי מגדל העמק
ומיועד להעשרת שרוחי הקהילה בנושאי רווחה, תרבות
חינוך וספורט. כל בניו בשטח זה מותנה בתכנית בינוי
לכלל השטח תוך השארת מעבר חופשי להולכי רגל
בין אזור ככר העירייה לשטח הצבורי הפתוח העיקרי
שעור הבינוי לא יעלה על 24%. מס' הקומות המירבי: 2
גובה מירבי במ': 10.

שטח משולב
למבני צבור
וצבורי
פתוח
(צבורי מיוחד)

תכלית והנחיות

האזור

מסחר קמעוני בלבד. לא יותרו מבנים לאחסון מחוץ
למבנה העקרי. יש לתכנן מראש את שטחי האחסון.
שעור הבינוי לא יעלה על 50%, מס' הקומות המירבי:
עד 2. גובה מירבי במ': 9 מ'.

שטח
למבני
מסחר

תכלית והנחיות

האזור

שטח המיועד לתעבורה רגלית בלבד, כגון שבילים,
מדרגות ורמפות וכן למערכות תשתית צבוריות המותקנות
תחת הקרקע בלבד.

שטח
למעבר
הולכי
רגל

ג-2 תנאים מיוחדים

1. לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבניין כולל צביעה וסייד המרפסות וחלקים מהחזית.
2. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.
3. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
4. לא תותר התקנת דוודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשלובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
5. לא יותקנו חוטי טלפון גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבנינים.
6. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים.
7. מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה.
8. לא תותר התקנת מחלי כביטה על מרפסות וחלונות הבנינים. לכל הבנינים יחוכנו מקומות חליה כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
9. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אשור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
10. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בניני מגורים.
11. בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הגמר.
12. אם לא צויין לעיל אחרת ידרשו חניות לפי התקן, ובלבד שמספר מקומות החניה בחומי המגרשים לא יפחת מ-1,2 מקומות חניה ליחידת דיור אחת.
13. לכל יחידת דיור יחוכנו ויבנה מחסן בשטח נטו של לא פחות מ-3 מ"ר בחומי המבנה עצמו. ברכוז קומתי, או רכוז לכל הבנין, או בתחום הדירה עצמה. שטח המחסנים יקבע באחוזי בניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (רשות שטחים ואחוזי בניה) משנת תשנ"ב 1992.
14. שנויים במבנים ובחזיתות, לאחר האכלוס, יאושרו אך ורק בהתאם לתכנית הבנוי המצורפת לתכנית זאת (עפ"י סעיף ד-10 בתקנון זה).
15. חבור כביש 21 וחבור כביש 25 אל כביש מס' 75 יבוצעו בתאום עם מע"צ ומשרד התחבורה.
16. באזור קרית החינוך, בקרבת צומת הכניסה יוסדר מעבר תת-קרקעי להולכי רגל ולאופניים. בצוע המעבר באחריות יוזם התכנית.
17. עיריית מגדל הענק חגיש תכנית מפורטת למסוף תחבורה לאוטובוטים תוך שנה מהחלטה זאת.

פרק ד - תקנות כלליות

ד-1 שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנון אלא לתכלית המפורטת בושימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

ד-2 הפקעת שטחים

כל השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 89 בחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין.

ד-3 רישום שטחים צבוריים

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

ד-4 כבוי אש

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אשרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ד-5 מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם הוא עומד בדרישות ותקנות הג"א ביחד למקלוט או פתרון מיגון אחר כפי שיקבע בתקנות הג"א המעודכנות מעת לעת. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם קוימו הדרישות הנ"ל לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

ד-6 שירותים

כללי:

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תשתיות וחבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

א. מים - מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים של העירייה, המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסחעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות, וכפוף להוראת הל"ת.

ב. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העירייה. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קוי הביוב בשטח מגרשים ובחיבורם למערכת הביוב העירוניים. קווים צבוריים במגרשים פרטיים יוחקנו עד 1.00 מ' מגבול מגרש.

ג. סלוק אשפה - יוחקנו מחקנים לאיסוף אשפה בהתאם לחקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת החברואה של עיריית מגדל העמק ובתאום מחלקת מהנדס העיר.

ד. חשמל, טלפון ותקשורת - מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא רשת חשמל מתח גבוה חבוצע באופן עילי. שנאים יבוצעו על פי תאורת עם חברת החשמל ע"ג עמודי המתח הגבוה. רשת המתח הנמוך, רשת חאורת הרחובות וקוי ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים.

ה. רשת הטלפונים, החקשורת והזנות לחבורי אנטנות טלוויזיה יהיו תת-קרקעיות.

ו. ניקוז: מתן היתר בניה בתחום התכנית יהא כרוך בתכנון ובצוע פתרונות מאותים לחפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז תת-קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

ד-7 חניה

א. יש להקצות שטחי חניה מתאימים, עפ"י תקן החניה שנקבע בחוק התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה חשמ"ג 1983. מגרשי החניה יעוצבו בשלוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם מח' מהנדס העיר.

ב. באזורי מגורים א' ו-ב' תותר בנית מבני חניה בתוך שטח המגרש בשטח של עד 25 מ"ר ליחידת דיור. ניתן להצמיד מבנים אלה לגבול המגרש. עיצוב המבנים יהיה טעון אישור הוועדה המקומית עפ"י עיצוב אחיד שיגובש.

ד-8 עבודות פתוח

כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תכנית פתוח לכל מבנן בשלמותו.

א. עבודות הפתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.

ב. בשטחים הצבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשמוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

ג. עבודות פתוח בש.צ.פ. יבוצעו ע"י יזם התכנית במדורג יחסי למספר יח' הדיור הנבנות.

ד. תכנית הפתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפתוח מערכת ניקוז מי גשמים.

ה. לא יוחל באכלוס בתחום התכנית טרם חבורה למערכת הביוב העירונית הקיימת.

ד-9 גיבון וצמחיה

עבור כל מבנן חוגש למהנדס העיר תכנית גיבון והשקיה, אשר תכנית יהווה תנאי למחן היתר בניה למבנן.

ד-10 תכניות בנוי למבננים

כתנאי למתן היתרי בניה בתחום במבנן חוגשנה לוועדה ולמח' מהנדס העיר תכניות בנוי הכוללות מבננים שלמים כמו כן יציגו התכניות אפשרויות הגדלת המבנים עד לגודלם המכסימלי המתוכנן. התכניות חוגשנה בק.מ. כפי שידרש ע"י מהנדס הוועדה.

ד-11 הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

- מרשת מתח נמוך - 2 מ'
- מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'
- מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו - 8 מ'
- מקו מתח עליון עד 161 ק"ו - 10 מ'

2. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ-2 מ'.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

3. הפירה, הציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

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

4. הפירה, הציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבת שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

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

5. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תחאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

6. קו חשמל עילי במתח גבוה הקיים בשטח והמסומן בתשריט יעמק בחאום עם חברת החשמל ע"י יוזמי התכנית או ה"י מבצעה.

ד-12 מס השבחה

מס השבחה יגבה כחוק.

עתיקות 13-ד

כל היחר לבניה או לשמוש אחר בקרקע ינחן רק לאחר הסכמת רשות העתיקות ויהיה כפוף לחנאיה.

שטחים מיוערים 14-ד

שטח צבורי פתוח אשר קיים בו יער, ישמר כפי שהוא ולא יפגעו בו ע"י עבודות תשתית.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה הישבות שסתייב ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים משנת 1992

שם האזור (שמושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				גובה בניה מקסימלי		שם יחיד לפרט למגרש	מס' יחיד	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל למפלס כניסה	מחת למפלס כניסה	שמושים עקריים	שטחי שרוח לרירה	לכסוי קרקע	סה"כ			מס' קומות
מגורים סוג א	480	3	5	5	50%	*	40%	30%	50%	2	8 מ'	1	45
מגורים סוג ב	972	3	5	5	50%	*	62%	50%	93%	2	10.5 מ'	האחוזים חושבו על בסיס מגרש מינימלי מס' היחיד במגרש לא יעלה על הרשום בחשריט, ושטח יחיד לא יעלה על 150 מ"ר כאמור בסעי' 1-1	117
מגורים סוג ג	4,040	3	5	5	40%	*	60%	40%	70%	4	13 מ' טיפוס 1	מס' יחיד לא יעלה על הנקוב בחשריט על כל מגרש.	426
שטח מוצע למבני עבור	-	3	5	5	30%	*	50%	10%	60%	3	15 מ'	-	-
שטח למבני מסחר	-	3	5	5	30%	*	40%	10%	50%	2	9 מ'	-	-
שטח משובל עבור ועבור פתח	-	5	7	7	15%	*	20%	4%	24%	2	10 מ'	-	-

588 = סה"כ

* הועדה המקומית רשאית להעביר שטחים שעל מפלט הכניסה אל מחת למפלס הכניסה ובלבד שסכומם לא יעלה על הסה"כ המותר.

תח'מ'ות

משרד הביטחון והשירותים

28.7.93

היום מגיש התכנית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
השירות המסונן המוסמכת.

התייחסו טובה לשינוי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחם
התכנית או לאלו בעלי ענין אחר בשטח זמנית כל עוד לא הוקצה השטח
ינחתם עמו והם מתאים לשינוי תכנון התייחסו זו באה במקום
הסכמת על כל זכות בשטח החדש או כל רשות מוסמכת לפי כל

בעל הקרקע

לדון ומה שכן יוצגה בזה כי אם געשק או ייעשה על ידינו הסכם
נדרש להגיש מכתב זיון בהתאמה עם התכנית הכרה או הודעה
בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו לבטלו בגלל הפרתו ע"י
מי ידעש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות
או ז' השגדה לנו מכת הסכם כאמור וע"י כל דין שכן התייחסנו

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

משרד הביטחון
מושב יען צעיר
טל. 04-90/215 פל.ס. 800990
W.F.B.

המתכנן:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 139/1A27
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

משרד הפנים מהווה העמון
הוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1970
139/1A27 אישור תכנית מס.
הועדה לבניה למגורים (מס. 37-93-A2)
החליטה ביום 15.3.98 לאשר את התכנית.
כנהל סיגמל העמון
יו"ר הוועדה לבניה
למגורים