



פרק א': כללי

1. המקום: מגדל העמק.
2. שם וחלוח התכנית: ותכנית זו תקרא: "תכנית בנין ערים מפורטת מספר ..... , שבני לתכנית 16 "שכונת גן ישראל, מגדל העמק".  
התכנית תחול על השטח הכלול בגבול התכנית כמסומן בחשיריט המצורף ויקרא להלן "החשיריט"
3. החשיריט: יתודה חלק בלתי נפרד מהתכנית ויכלול שטח גליונות: א. גליון מספר 1 - קנ"מ 1:1000 - 1:1000  
ב. גליון מספר 2 - 1:500 - תשריט 1:500
4. שטח התכנית: 81.0 דונם בערך.
5. גושים: 17447 ; 17443 ; 17802
6. בעלי הקרקע: מ.מ.י.
7. יוזמי התכנית: משרד השיכון בצרת.
8. עורך התכנית: מילוטלנסקי ארזיכלים בע"מ.
9. היחס לתכנית אחרת: התכנית כוללת ת.ב.ע. מפורטת מס' 4326 וחלק מתרשץ 1/15/11 למגדל העמק. במקרה של חוסר התאמה בין תכנית זו לתכנית אחרת, תכנית זו באה במקומן ומבטלת כל תכנית אחרת הכלולה בגבולה. (דחלק מתכנית 2236)
10. מטרת התכנית: א. קביעת אזורים לשימושים השונים בגבול התכנית.  
ב. החוות דרכים וסינוגן והסדרת גישה נוחה לרכב באזורי השכונה השונים.  
ג. קביעת הוראות פיתוח לטחים ציבוריים פתוחים והסדרת השימוש בהם.  
ד. קביעת הוראות בניה לטגורים, מנבי ציבור ושירותים באזורים המיועדים לכך בתכנית.  
ה. הסדרת עגושים וגבולותיהם לתכנים קיימים ומתוכננים.

פרק ב: פרש מונחים והגדרות

כללי: פרש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הביתנים ב"חוק" ובחוספח ע"פ תכנית זו.

1. החוספ: חוק התכנון והתכניה תשכ"ה, 1965 על תיקוניו והתקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בובר הכנת התשריט.
2. התכנית: תכנית כנין ערים מפורטת מס. .... ל"שכונה גן ישראל, מגזל העמק" שינוי לתכנית 2236 וח"י"צ 1/15/11.
3. אזור: שטח קרקע מסומן כתשריט כצבע או קוקו או סימני החתמה מיוחדים כל צורך לב"ל, כדי לציון את אופן השימוש הקרקעו ובכנינים באותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו.
4. שטח מגרש: שטח קרקע שנמדד וסומן בתכנית, לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם בנין באותו מגרש. לפי תשריט הבנין.
5. שטח בניה: שטח ההיטל על פני הקרקע של כל מבנה, לרבות: גגו, מרפסת, מדרגות חוץ שגובה המפלס שלהם עולה על 1.40 מ' מעל פני הקרקע או הדרך הגובלת עם בנין.
6. אחוז בניה: היחס בין סכום שטחי הבנין לבין שטח המגרש שעליו הוקם הבנין, מבוטא באחוזים.
7. מרווח קדמי: המרחק בין קו הבנין לקו הרחוב עמו הוא גובל.
8. מרווח: המרחק בין קו הבנין לבין גבול המגרש.
9. מונחים נוספים: המונחים הבאים יהיו כפי שהוגדרו בחוק התכנון והתכניה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והתכניה תש"ל 1970:  
בנין - כעלים - דרך - דירה - ועדה מקומית - גידה מחוזית - קו בנין - קו רחוב - קומה - קומת מסד - קומת עמודים טפוי שטח - צורת - מבנה משק - מבנה עזר - מקלט - המהנדס - מדרכה - תכנית - תכנית מחאר - תכנית מפורטת - תכנית פרוצלציה.
10. רחוב משולב: דרך מרוצפת לשימוש משולב לרכב והולכי רגל ולפי עיצוב שיאושר ע"י הועדה המקומית.

טבלת שטחים לשמורות באזורים השונים; (שטחים גליון חט' 1).

שטח באזורים	שטח ברונט	השימוש בשטחים	הערות
6.46	5.23	כחוס	מגורים א'
44.60	36.13	תכלח	מגורים ב'
7.30	5.94	כחוס מוחחס כחוס כהה	מגורים ג' - מיוחד
1.36	1.10	אפור מוחחס אפור כהה	מגרש מטחרי
4.80	3.89	חוט מוחחס חוט כהה	אזור לבנייני ציבור
16.97	13.75	ירוק	שטח ציבורי פתוח
		ירוק עם קו אדום אלכסוני	שטחים להולכי רגל
0.78	0.70	אדום עם פס ירוק אלכסוני	דיוק משולב
17.60	14.26	חום	דרך קיימת או מאושרת
		אדום	דרך מוצעת, חניה והרחבה
100.00	81.00		סה"כ



6. אזור לכניני ציבור - יותרו השימושים הכאים:

1. בנינים למוסדות חינוך, דח, כריאות, תרבות, מועדונים קהילתיים, משרדים לשרותים ציבוריים.
2. גיבון, שבילים, מתקני משחקים ונופש.
3. מקלטים ציבוריים.
4. חניה ומדרכות.
5. מותר יהיה לכלול בבנין אחד מספר מהתכליות הנ"ל כמידה ואין הן מהוות נ"ד זו לזו ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנין מאושרת.

7. שטח ציבורי פתוח - יותרו התכליות והשימושים הכאים:

1. ככרות, נטיעות, גנים ציבוריים.
2. שבילים להולכי רגל.
3. מקלטים ונתי שימוש ציבוריים לפי חכנית.
4. מתקני משחקים ונופש.
5. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
6. מתקנים הנדסיים כאישור הועדה.
7. אנדרטאות.

8. דרכים וחניה ורחוב משולב

לא תותר כל בניה או עבודת פיתוח באזור פרט לזרכים ציבוריות לרכב ורגל, שדרות ונטיעות, מעברים להולכי רגל ועגלות, תחנות אוטובוס וחניות ברשות הציבור.



ב. מדרוחים:

לפי המסומן במשרטת גליון מס' 2.  
במקרים בהם אין סימון במשרטת הנ"ל יהיה מדרוח צידי ואתורלי.  
3 מ' מדרוח קדמי - כמפורט לדרך השמוכת.

ג. חריגות:

כל בניה קיימת ששימושיה מתאימים לתכליות המותרות והיא חורגת  
מהוראות הבניה המפורטות למעלה והמבנה הקין מהיה חריגתה  
כמאושרת ואילו כל הוספת בניה חדשה כאזור או המגרש הנזכר תהיה  
כפופה להוראות אלה.

ד. תנאים:

כל עבודת בניה או פיתוח כמגרש תהיה מותנית בקיום ההוראות,  
במיוחד לגבי גבולות מגרשים והוראות הבניה הנ"ל.



תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית. (הגשת מסמכים)

1. הידוק ו/או המכצע ימצאו בכל עת שיידושו לכך ע"י הועדה המקומית או המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופרוט הכניות לשם דיון בתכנית בינוי או תכנית ביצוע בכל תכנית מפורטת בשטח.
2. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות כביה בשטח התכנית לאזור שנתמלאו התנאים הנ"ל.
  - א. תאשרנה הכניות בניוי כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי השטחים שהתכנית מח"ת זאת.
  - ב. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להיצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וג'ונות, קודי השטח מיט כיוון ומלפון לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בפרט.
  - ג. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה וכמיוחד בקרבת אזור הגודמים לריכוז רכב סביבם, כהואם לתנאי תכנית זו ובהנחת דעתה של הועדה.
3. סמכויות מיוחדות - בידי הועדה הסמכות להוציא צו הריסה לכל בנין או חלקו אחר בחוות התכנית במטרה להרחיק סכנה או מטרד ובטוראת המהנדס. כמו כן תוציא הועדה לפועל בהוראת המהנדס כל מנקה או מכנה שתכליתם או מהותם נוגדים בהוראות אלה. כמו מכנים ארעיים, מכנים החורגים מגבול המגרש, מכנים לעסקים ומלאכה באזורי מגורים (ול').
4. הפקעות - שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והכניה תשכ"ח.
  - א. הועדה המקומית יכולה לדרוש חומר הכהונה ופרוט טכני כפי שתמצא לנכון כבואה להוציא היתר לכביה או לעבודת פיתוח בשטח.
  - ב. לא תעשה כל עבודה פיתוח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.
  - ג. באזורי מגורים ב' ו-ג' יש להגיש חכניות כקשה להיתר כביה למגרש כולו כמשתנה. באזור ג' - ייעשה תכנון טיפוסי לכל שטח המגרשים.
  - ד. הידוש היתרי - כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לחרש כל זר שניתן לפכי כניסת תכנית זו לתקפה, כל זאת כתנאי שימולאו התנאים והשינויים הבודשים בהוראות תכנית זו.
5. פיקוח על הבניה: הועדה המקומית ראשית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטיה מתכנית זו תועבר לאישור הועדה המחוזית ותובא לידיעת יוזם ועורך תוכנית זו.
6. הועדה מוטמכת להסדור כלל מגרש מטחרי חברה אחת כפיצוי למכולת קלימת המיועדת להריסת העברה כמתקבל שהחשבים.

חוק ד': עיצוב ארכיטקטוני

1. ועדה ארכיטקטונית שתמונה בתכנית מקומית תוכל לדרו ולעכב היתרי כביה כל עוד לא מולאו הדרישות הבאות:
  - א. כל בקשת היתר כביה באזור מגורים ב' ו-ג', תדון לגבי המגרש כולו ולא לגבי כל יחידת דיור בנפרד. ובאזור ג' - מיוחד, תותר כביה לפי אב טיפוס מאושר אחיד לכל המגרשים.
  - ב. כל בקשת היתר כביה באזורים הנ"ל הכלול: פרוט חומרי גמר, גגות, מכני עזר, גגונים, חניות פרטיות, גדרות ועבודות פיתוח בשטח המגרש. לא תותר כל עבודה ללא פרוט טכני וארכיטקטוני בתכנית וחזיתות.
  - ג. דודי שמש יש לפתור בצורה מוסתרת בחלל הגג או ע"י מכנה מיוחד שיפורט בתכנית לאישור הועדה המקומית.
  - ד. אנטנות טלוויזיה: - באזור מגורים א' - עד שתי אנטנות למכנו טורי קיים ואנטנה אחת משותפת למכנו טורי בעתיד. באזור מגורים ב' - תותר אנטנה אחת למגוש. באזור מגורים ג' - תותר אנטנה אחת לכל 4 יח' דיור צמודות - שתיים 3 למגרש.

חניית לפרטים - באזורי המגורים בהם החניה כתחום המגורש יש לבצע חניית לפי  
אם טיפוס אחיד ובאישור הוועדה הארכיטקטונית ובהכנתה.

מבני עזר לכלונת בני ואשפה בתחום המגורש יהיו באישור הוועדה ו/או לפי אם טיפוס  
אחיד.

מגרשים מסחריים וחניית צמוד - תוחזק כחניה לרק לפי תכנית בניני מפורטת בציון  
חומרים, גגות וכל הנוכח בס' 2 בפרק זה.

שלטים ופרטומות - שלטי פרטומות ולוחות מודעות יותרו רק באישור הוועדה הארכיטקטונית.

רחוב משולב לפני ביצוע יש לאשר תכנית שחפרט ריצוף חומרים וגבהים באזור האו ר.

מדרכות, שכלים ורחוב משולב - יותרו לביצוע לאחר הגשת תכנית שתכלולנה פרטי  
ריצוף, חומרים וגבהים ע"י הוועדה הארכיטקטונית.

בניני מגורים קיימים ונאוכלחים, שמצבם ההנדסי תקין, ישופצו לפי הנחיות הוועדה  
הארכיטקטונית ובאישורה - לגבי חומרי גמר, גגות, מבני עזר, מוסכים ועבודות  
פיתוח במגרש.

כנינים הנ"ל החורגים מקו בנין מתוכנן לא יתרו חריגה מהתכנית. כל תוספת כנייה  
חדשה ונהיה כמתאם לתכנית והוראות הכניה כמפורט במקום אחר והוראות אלה.

פרק ח': דוכים וחניות

1. כללני: דוכי גישה, חניות רחוב ומולב יבוצעו לפי מפרט ובאישור המועצה  
המקומית, במסגרת המפרטים הנ"ל תפורט גם החלוקה בין  
מדרכה לכביש, נטיעות, רמפות ומעבריים להולכי רגל וכו'.

2. חניות: עד שיאושר ונקו חוקי אחר חוסדר התכניה בגבול התכנית בהתאם לכללים  
ולקביעות כמפורט להלן:

חישוב חניה באזור מגורים לפי מקום חניה אחד לפחות לכל יח' דיור.

חישוב חניה באזור ציבורי ומסחרי-לפי דרישות משרד התחבורה.

חישוב של מקום חניה יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.

חישוב שטחים לחניה אינו כולל סדורי פריקה וטעינה ותחנות אוטו וט.

א. לכל מגרש הגובל בדרך או כביש גישה תהיה החניה במגרש עצמו, ו/או

למקרים מיוחדים שיפורטו בתשריט מס' 2.

ב. למגרשים ויח' דיור בהם אין גישה לרכב למגרש עצמו יוקצה מקום

חניה מוסדר ורשום באחר ממגרשי החניה המתוכננים ולפי המסומן

בתשריט בגליון מס' 2.

ג. החכניה מציעה כ - 140 מקומות חנייה, מהם כ - 100 מק' עבור חניית

פרטית מוסדרת וכ-40 מקומות ישמשו כרזרבה למוקדים ציבוריים ונסחריים

ולחניות מבקרים ורכב חרום ושרותים ציבוריים.

הערה: יתרת החניה הפרטית, כ - 90 מקומות יעשו כתחום המגרש לפי

ס' א' בפרק זה.

פרק ט': נטיעות גדרות וקירות גבול

1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי או יוזמי התכנית או לבעלי הקרקע הגובלת עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן קיצוץ וזמירת עצים ושיחים וסילוק מפגעים שונים כלן קו הבניה וקו הדרך.
2. לא מילא מי שבמסרה לו ההודעה הנ"ל אתר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.
3. נטיעת עצים ושמירתם - הועדה רשאית להורות בכתב למבצעי התכנית על נטיעת עצים, שיחים או גדר חיה, במקומות שנקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול לבגורם להם. כמוכן רשאית הועדה לאסור עקירת עצים קיימים.
4. גדרות וקירות תומכים וכל עבודת פיתוח בשטחים פנוחים כשטח התכנית, כולל בשטח פרטי פתוח, יותרו כאישור הועדה המקומית ו/או הועדה הארכיטקטונית בלבד.

פרק י': מקלטים

כללי: מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית בכל האזורים פרט למסלולי דרכים.

1. מקלטים ציבוריים - ישלכו באזור לבנייני ציבור ובשטח ציבורי פתוח. מקלטים שישלכו בשטח ציבורי פתוח יבוצעו כך שיוכלו לשמש כמוקד למשחקים וכל זאת כפוף לאישור הועדה המקומית ובהתאם לדרישות הג"א.
2. מקלטים פרטיים - א. באזורי מגורים א' וג' וכן במגרש מסחרי ובנייני ציבור - יבנו פתרון במסגרת המגרש ובתחום קו הבניין.  
ב. באזורי מגורים ב' בו חלק גיכר מהבניה קיימת ומאוכלסת יש שקול פתרון במסגרת מקלטים ציבוריים קיימים, כל זאת במידה ואי אפשרות לביצוע מקלט בתחום המגרש בגלל גודלו או צורתו, ויפץ דרישת הרשות המוסמכת.

פרק יא': שרותים מקומיים

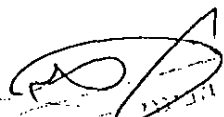
1. איסוף אשפה וחלוקה גז - יעשה לאורך דרכי גישה ולפי דרישת המועצה המקומית.
2. כניסה לרכב כבד לשרותים הנ"ל תהיה אך ורק לדרכי גישה שיש בהן אפשרות סיבוב ושרוחם מספיק - על הרשויות המקומיות לדאוג לתימרון מתאים.
3. עגלות איסוף אשפה ציבוריות תמוקמנה בתיאור המועצה המקומית ובהנחייתה.
4. במגרשים בהם יבוצע ריכוז בלונדי גז ופחי אשפה, יש לבצע מבנה קטע מסתיר כאישור.
5. רכב חירום - במסגרת פרוט דרכים, מדרכות, רחוב משולב ושבילים יש לאפשר מכסיני גישה לרכב חרום למגושים השונים. (אמכולנס, מכבי אש, משטרה וכו').

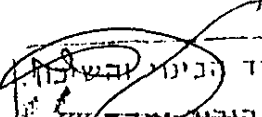
פרק יב' : חשית ביקור, תעול ואספקת מים

1. קבלת שטחי קרקע לצרכי ביקור, תעול ותעול. הועדה ושארם לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או ביוז ולאסור כל עבודה אחרת כשטח האמור חוץ מעבודות לביצוע הביקור הכוזב והתעול עצמם.
2. שמירה על הבריאות: יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ביקור: הועדה ושארם להורות כתנאי לתת בניה שיובטח ביקור קרקע עליה מוגשת חכמת מפורטת או בקשה לבניה או סלילת דרך וכל עבודת פיתוח אחרת.
4. ביוז: כל בנין כשטח החכמת יהיה מחובר למערכת הביוב המקומית ולפי דרישות הועדה.
5. מיט: הועדה תאשר חכמת פיתוח לאספקת מיט בלאות עם חכמות התשתית.
6. תאוס: בכל העיובדים הנוגעים כפרק זה תחאס הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקקות הנוגעות בזכו.

פרק יג' : בניה בקרבת קווי חשמל

1. כל בניה כקרבת קווי חשמל ויהיה כפופה לחקנות ומפויסי חברת החשמל לישראל בע"מ.
2. לא יינתן אישור לבנין או לחלק ממנו בקרבת קווי חשמל מעליהם או מחתם, אלא בהתאם למרחקים (הגמדדים נקו אנכי משוך מהתיל התיצוני לבין חלק הבנין הכולט ביותר) כמפורט להלך:
  - 2.0 מ' מקו מחס נמיך.
  - 5.0 מ' מקו מחס גבוה עד 22 ק"ו.
  - 8.0 מ' מקו מחס עליון עד 100 ק"ו.
  - 10.0 מ' מקו מחס עליון עד 150 ק"ו.
3. שיון לכמות בנינים ועל קווי חשמל חת קרקעיים כמפורט הטו מ' מכבלים אלה.

  
 משרד הביטחון והשכלה  
 מחוז הדרום  
 חת"מ - תל אביב

  
 משרד הביטחון והשכלה  
 מחוז הדרום  
 חת"מ - תל אביב

התכונות עקרונית לחכמה בתנאי שיש להן מחומת עם

ההכרח המוסמכות.  
 או ומה לשכר תכונן בלבד אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם  
 הנובעת מהן. עקב זהר ביהח נהגה. עוד לא דוקמה זממה  
 ונחתם על ידיהם. ומה שיש להם או בנה במקום  
 יחסי.

מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז הדרום

המבצע

בעלי הקרקע

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי אזור כפר סבא

חביות מס' 4807

התעדה הסדורה כשיבונה ה 2/1/80

מיונה 6-3.85 ההליכה לתת תוקף לתכנית המוצגת לטל.

בגד מטהל כללי לתכנון

יחיד ראשי העיריה

תצית מס' 4807 מדענתו לעיון תוקף בלידים

התדיכונים נ"מ 3576 תאריך 4.8.80 עמוד 34

10.10.80