

תכנית מפורטת מס' ג-7674

1.1 מקום התכנית:

מחוז	:	הצפון
נפה	:	יזרעאלים
המקום	:	עירית מגדל העמק
חלקי גושים	:	17443
חלקות	:	בהסדר כמסומן 101, 102, 103, 104

1.2 תחום התכנית:

גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

1.3 מסמכי התכנית:

התכנית מורכבת מתשריט ק.מ. 1:1250, הצעה להקצאת מגרשי מגורים, ק.מ. 1:500, הסדרי תנועה בצומת ק.מ. 1:250 ותקנון התכנית.

1.4 יוזם התכנית:

עירית מגדל העמק, מוסדות חב"ד ואחרים.

1.5 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

1.6 עורך התכנית:

אליאסף בר - אדריכל, רח' לבנה מס' 23 תמרת.

1.7 שטח התכנית:

כ-13 דונם

1.8 מטרת התכנית:

- שנוי יעוד שטח בהקצאה, לבנית מוסד חינוכי
- התווית דרך, המשך לרח' עליה (דרך מס' 4)
- קביעת אזור מגורים א'

1.9 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו נערכה ע"פ הנחיות תוכנית מתאר מגדל העמק מס' 323 ומהווה שינוי לה.
עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

פ ר ק . מ ס . 2

2.1 ציונים בתשריט

גבול התוכנית	<u>פירוש הציון</u>
איזור מגורים א'	קו כחול עבה
איזור מגורים ב'	צבוע כתום
איזור מגורים ג'	צבוע תכלת
שטח ציבורי פתוח	צבוע צהוב
דרך מוצעת	צבוע ירוק
מס' הדרך	צבוע אדום
מרווח בניה צדדי מינימלי	ברבע העליון של העיגול
רוחב הדרך	ברבעים הצדדיים של העגול
גבול חלקה קיימת	ברבע התחתון של העגול
גבול חלקה מוצעת	קו דק מקווקו
מס' גוש קיים	קו רצוף דק
גבול עירוני קיים	מס' בספרות גדולות
שטח לבניני ציבור	קו עבה מקווקו
	צבוע חום מותחם בחום כהה

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

יעוד השטח	שטח בדונם	אחוזים
מגורים א'	3.450 ד'	26.7%
שטח מבני ציבור	5.910 ד'	45.7%
דרכים	3.250 ד'	25.1%
ש. צ. פ.	0.330 ד'	2.5%
סה"כ	12.940 ד'	100%

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 בטבלת יעודים וזכויות בניה.

קומה: ע"פ ההגדרה בחוק התכנון והבניה.

מבנה לחנית רכב: סככת רכב או חניה חצובה ומקורה, גובה החניה בקומת עמודים לא יעלה על 2.30 מ'

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

תקנות כלליות והוראות בנושא תזות ואיכות הסביבה.

3.1 כדי לאפשר פקוח נאות על פיתוח המבנן יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע הנושאים הבאים:

3.1.1 חובה להשלים הבניין לפי התוכנית. כל בעל היתר להקמת בניין חייב להשלים בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.

3.1.2 אנטנת רדיו וטלביזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות. בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה.

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 בתכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.

3.1.5 מסתורי כביסה. חלל תלית כביסה יהיה מעבר לקירות החיצוניים שקוע במבנה ויוקמו מסתורים לשביעות רצון הועדה. תאסר הקמת מתקני תלית כביסה בחזית הרחוב או על הגגות.

3.1.6 ש י ל ו ט. כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרטים 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 לתליית כביסה, מדחסי מזגן, דודי שמש, שעון מים, וגדרות. ינתן מפרט (חומר, צבע, דוגמא) ויסומנו חניות ושבילים.

3.1.8 ציפוי חוץ. בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה ובלבד שיהיו מחומר רחיק. במבני צביר חומרי ציפוי החוץ יהיו מסוג רחיק ועמיד.

3.1.9 היטל השבחה. היטל השבחה יגבה כחוק.

- 3.1.10 חישוב שטחי המבנה המותרים לבניה. תותר בניה על פי טבלת יעודים וזכויות בניה המפורטת בפרק 6. שטח מבנה יחידת דיור יכלול בנוסף לחדרים, מרפסות מקורות וחדרי מדרגות. חניה בתוך המבנה, מחסנים פנימיים במרתפים, חדרי בטחון (בהתאם לתקנות) ומרפסות לא מקורות לא ילקחו בחשבון חישוב השטחים.
- 3.1.11 מבנה חניה וגשרונים. החניה תהיה בתחומי המגרש בלבד. במבנה מגורים, סככת הרכב או החניה הכפולה בתוך המבנה יהיו עד שטח 45 מ"ר, תאסר בנית מבני עזר מחוץ למבנה. למעט סככת חניה.
- 3.1.12 גגות. יותר שילוב מרפסות גג מרוצפות בשילוב פרגולות ובתנאי שאחוז שטח מרפסות הגג לא יעלה על 60%. משטח ההיטל האופקי של המבנה.
- 3.1.13 קירות מפרידים בין מגרשים. יהיו מסומנים בבקשה להיתר בניה. גובה הקיר יקבע בהסכמה בין השכנים. תהיה חובה על בנית גדר בחזית המגרש, הגדר תהיה בנויה מאבני לקט לכל המבני בגובה 60 ס"מ מפני המדרגה. בנית קיר האבן תהיה אופקית, גמר עליון יהיה יציקת בטון בולטת בעובי של 5 ס"מ עם פינות קטומות.
- 3.1.14 תעודת גמר. תנאי לקבלת תעודת גמר, יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, בניית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה. כמו כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.
- 3.1.15 קווי מים וביוב במגרשים. תהיה אפשרות להעביר קווי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1 מ' מקו הבניין.
- 3.1.16 זכות גישת הרשות לקווי תשתית ציבוריים. תשמר זכות אחזקת קווי מים, ביוב וכל קווי תשתית ציבורית.
- 3.1.17 תאום 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.
- 3.1.18 פינוי אשפה. יעשה במכולות אשפה בגודל ומיקום אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- 3.1.19 קומות עמודים מפולשות. תותר בנית קומת עמודים מפולשת בתנאים הבאים: גובהה לא יעלה על 2.30, שטחה לא יעלה על 15% משטח המגרש, מפלס רצפתה בקו החזית הקדמית לא תעלה על 20 ס"מ ממפלס הקרקע הסופי. תותר פתיחת חלונות בגובה 90 ס"מ החל מתקרתה ומטה.
- 3.1.20 מניעת מטרד רעש. בנית מבני ציבור מותנת בנקיטת אמצעים שיותוו בדו"ח מהנדס אקוסטי למניעת רעש.

אזורים ותכליות

4.1 מגורים א'
ישמש לבניית בתים חד משפחתיים בבניה עצמית בשיטת "בנה ביתך"
בכל המגרשים תותר בניית יחידת מגורים אחת כמעט המגרשים אשר
שטחם מעל 800 מ"ר ואשר במ תותר הקמת יחידת מגורים נוספת
וצמודה.
זכויות הבניה בנ"ל יהיו ע"פ המפורט בפרק 6.

4.2 שטח מבני ציבור

- יותרו השימושים הבאים:
- גני ילדים ומעונות יום.
 - בית ספר כתות יסוד, חטיבת ביניים וחטיבה עליונה.
 - פנימיה לילדים ולנוער.
 - בתי כנסת ומקוואות.
 - מועדוני נוער ומבוגרים.

ולאחר צדדי

4.3 דרכים וחניות
דרכים וחניות יבנו לפי תקן משרד התחבורה. החניות למגורים יהיו
בתחום המגרשים.
הדרכים ישמשו במשולב לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניית כלי רכב
והעברת שרותים עיליים ותת קרקעיים כגון קווי חשמל, אספקת מים,
ביוב, גז, טלפון וניקוז, רשת תאורה ונטיעות.

פיתוח תשתית והנחיות כלליות

5.1 מים : מקור מי שתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האיזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחית הרשות המקומית.

ביוב : חיבור לרשת איזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחית הרשות המקומית.

ניקוז : ניקוז מי גשם יהיה ע"י חילחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים בדבר.

חשמל : יעשה פיתוח רשת החשמל לשכונה וחיבורה לרשת הארצית. רשת החשמל תהיה בקווים עיליים וחיבורי החשמל למבנים יהיו בקווים תת קרקעיים ותהיה כפופה לתקנות חברת חשמל.

- בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התייל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

- בקו מתח נמוך מתיל קיצוני של קו קיים - 2.0 מ'
- בקו מתח נמוך מציר קו מתוכנן - 2.25 מ'

- אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק עד 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת חשמל.

טלביזית כבלים : תעשה הכנה לרשת טלביזיית כבלים.

קוי טלפון ותקשורת : יעשו במערכת תת קרקעית.

מיקלוט : לפי תקנון הג"א.

טבלת זכויות והגבלות בניה

שטח למבני ציבור	מגורים א'	יעוד השטח
1000 מ"ר	340 מ"ר	גודל מגרש מינימלי
5 מ' 3 מ' 4 מ'	5 מ' 3 מ' 4 מ'	קווי בניין: קידמי ציד אחורי
40% 40% 27% 90%	40% 27% 27% 60%	אחוזי בניה שימוש עיקרי: מפלס הכניסה מעל מפלס הכניסה מתחת מפלס הכניסה סה"כ אחוזי בניה מקסימלי לשימוש עיקרי:
10% 100%	10% 70%	אחוזי בניה שטחי שרות: סה"כ אחוזי בניה
3	2	מס' קומות
15 מ' * גג שטוח 17 מ' גג רעפים	7.5 מ' גג שטוח 9.5 מ' גג רעפים	גובה מקסימלי מעל קרקע טבעי
-----	יח' מגורים אחת למגרש	צפיפות **

* גובה מקסימי לקומה 6 מ'.
** מגרשי מגורים בשטח מעל 800 מ': תותר בהם יחידת מגורים שניה.

הערה: מס' יח"ד מקסימלי בחלקה 101 הוא 7.

בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל

ח ו ת מ ת

יוזם התוכנית
עיריית מודיעין
א"מ טוני סינגר
מנהל העיר
ח ו ת מ ת

עורך התוכנית
אדר' אליאסף בר M.Sc
אליאסף בר M.Sc
אדריכל רשוי 031842
ח ו ת מ ת

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 7674

הועדה המו"ת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.4.93 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 7674

פורסמה בלשון הפרסומים מס. 413

מיום 19.8.93