

200/152

הועדה המרכזית לתכנון ולבניה
מבוא העמקים
26-06-1989
תיק מס' _____

מרחב תכנון טקומי - מבוא העמקים
מבוא העמקים

4308

תשריט סצורף לתכנית מפורטת.....
הנקראת שכונה צפונית מגדל.

חוק והתכנון והבניה, תשכ"ח - 270
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מבוא העמקים
תכנית מס' 4308
הגוברה, לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
המלצה למתן תוקף בתאריך 18.1.89
יושב ראש הועדה

מחבר התכנית: ל. גרשטל
מגיש התכנית: משרד הבינוי והסכון
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

משרד הפנים מחוז הצפון
תקן התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 4308
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.8.89 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס
התכנית או לכל מהלך עסקאות בשטח התכנית. ייתכן לזו הוקצה השטח
ונחלף עמנו השטח כהתאמה לרצון הממשלה או כגוף במקום
הסכמת כל בעלי השטח בשטח התכנון והבניה כהסכמתם לזו על
חובה וקניין כללי.
לפני הגשת התכנית נאשר בהודעה בלתי פורסמת על ידינו תנאים
בין היתר: הממשלה תשנה את התכנית או תבטלה אותה או תגדיל
בקיום תנאי האשרור וכו'. ייתכן שלפני הגשת התכנית לא הוגשה קניין
מי פורטט כמפורט על ידינו. ייתכן שלפני הגשת התכנית לא הוגשה קניין
אחרת. ייתכן שלפני הגשת התכנית לא הוגשה קניין אחרת. ייתכן שלפני
גיתנת אר ויקס נקודת מבט התכנית.
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

הודעה על אישור תכנית מס' 4308
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3794
מיום 2.9.90 סא 373

מרחב תכנון מקומי - חבוא העמקים

תשריט מצורף לתכנית מפורטת 4308.....

גושים: חלקי 17450

חלקי 17451

הוגש ע"י: מעדד הבינוי והשכון.

נתקבל ע"י: הרעדה המחוזית לתכנון ובניה-מחרוז הצפון.

1. שם ותחולה
תכנית זו תקרא בשם שכונה צפונית מגדל תכנית מס' 4308.....
התכנית תעול על השטח המותחם בקו כחול כהה עבה בתשריט המצורף
ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, התשריט בק.מ. 1:500.

2. המקום
מחוז: הצפון.
נפה: יזרעאל.
מועצה מקומית: מגדל העמק.

3. יוזמי התכנית
מחבר התכנית: ל. גרסטל
מגיש ויוזם התכנית: משהד הבינוי והשכון מחוז צפון.
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

4. שטח התכנית
36.05 דונם בקירוב (נמדד באופן גרפי).

5. מטרת התכנית
יעוד שטחים לאיזורי מגורים: אזור מגורים לבתים בעל 3 קומות
יעוד שטחים לחניה: באזור מגורים לצירי הדרכים
ובין הבזים
יעוד שטח למבנה ציבורי: מעון יום

יעוד שטחים ציבוריים פתוחים: לגנים וכו'.
 יעוד שטחים למבנה מסחר: חנויות ומלאכה זעירה לצרכי המגורים הסמוכים.
 יעוד שטחים לשבילים ציבוריים: מעבר בין סגרים סגורים וגישות לחניה.
 יעוד שטחים לכביש שרות.

6. טבלת השטחים והמשקי הקרקע

יעוד השטח	צבע השטח	שטח ברוטם	% מהשטח הכללי
מגורים 3 קומות	כחום	19.5	54.25
שטח ציבורי פתוח ושכילים	ירוק	6.67	18.5
שטח לבנייני ציבור	חום	1.72	4.7
שטח לחנויות ומלאכה	אפור	0.47	1.3
שטח לדרך מוצעת וחניה	אדום	7.6	21.0
סיה שטח התכנית		36.05	100.0

7. כאור סימני התשריט

- גבול התכנית - קו כחול עבה
- גבול הגוש - קו משונן בכוונים הפוכים
- חלקה מוצעת שאינה למגורים - אות עברית
- חלקה מוצעת למגורים - מספר
- בית מוצע - ללבן בקו מלא
- דרך מוצעת - שטח צבוע אדום

באור סימני התשריט (המסד)

- מספר הדרך - ספרה ברבע העליון של העיגול
- מרווח קומי מינימלי (קו בנין) - ספרה ברבע הימני והשמאלי של העיגול
- רוחב חורף כולל מדרכות - ספרה ברבע התחתון של העיגול
- שביל ציבורי באזור מגורים - שטחים צבועים ירוק וקוים אלכסוניים
- שטח ציבורי פתוח - שטח ירוק
- שטח לבניני ציבור - שטח חום ופותחם חום כהה
- שטח מסחרי - שטח אפור מותחם אפור כהה
- אזור מגורים חד קומתי - שטח תכלת
- אזור מגורים 3 קומות - שטח כתום
- קו גדר - שני קוים מקבילים צמודים

8. טבלת המגרשים והכנינים

8.1 מגרשים למכנים של 3 קומות בודדים לפי התשריט .

מיקום	שטח המגרשים כדונם	מספר מכנים	מספר מגרש
	19.5	2 24	1 - 2 24

סה"כ 24 מגרשים

9. שמש בקרקע וכנינים

לא ישמש שום קרקע או בנין בחורם התכנית - אלא לחכליות המפורטות בתשריט וכאמור כתנאי תכנית זו.

10. ת כ ל י ר ת

10.1 א. תווך הרחבה לפי תכנית מנחה מוסכמת הנמצאת במשרדי הועדה המקומית .

ב. התכנית הנ"ל היא מחייבת ומירבית ואין לסטות ממנה .

ג. הרחבת כל דירה אפשרית ללא תלות בדירות סמוכות ואינה דורשת הסכמת השכנים . וכפוף לסעיף 10.1 א' הנ"ל .

10.2 דירות בקומת קרקע : א. הקרקע שחוצמד לוירה תכלול את חצר המשק ושטח ההרחבה בעתיד .

ב. הרחבה לצודים בהתאם לתכנית המוסכמת .

ג. חותר יציאה לחצר קדמית מחדר מגורים ע"פ פרט סטנדרטי .

10.3 דירה אמצעית : א. ההרחבה על גבי גג קיים במחנה הביח המקורי לגובה קומה אחת .

ב. יותר שימוש על גג ההרחבה של קומת קרקע כמרפסת פתוחה לל: כל גג או גגון .

10.4 דירת גג : א. ההרחבה תבוצע על ידי ניצול נפח הגג המשופע .

ב. החלונות בגמלונים ולא כגג המשופע ע"פ פרט בתכנית .

ג. יותר שימוש גג על גבי הרחבת קומה אמצעית כמרפסת פתוחה בלבד . תיאסכל גגונים .

10.5 תומרי גמר של כל ההרחבות בהתאם לחומרי הכניה המקוריים .

10.6 שטח ציבורי פתוח
 צבוע ירוק מקוקו
 ישמש כשטחים ציבוריים פתוחים מירעדים
 לשבילים או ככרות. הככרות והשבילים יהיו
 מרוצפים במרצפות סורכה, פיזור חצץ או
 כורכר מהודק.

בככרות ניתן להתקין משחקי ילדים וספסלי
 ישיבה, סלים לניירות, פנסי תאורה וכו'.
 השטח לרשות הציבור.
 ישמש מעבר בין מגרשי הבניינים להולכי
 רגל, השבילים יבהצעו כולל מדרגות, קירות
 תומכים במקביל לשלבי הביצוע של התכנית.
 הכל לפי התכניות שיאושרו על ידי מחבר תכנית
 זו - אשר תפרש את עיצוב השביל וחזית
 הרחוב בכניסה למגרשים הגובלים וחציין את
 מערכת הקשרים עם המגרשים וגובהי הכניסות.
 לא ינתן התר שמוש בבניינים אלא אם הושלמו
 תחילה כל עבודות פיתוח השטח כולל קירות
 תומכים, קוי חשמל, סלפון, מים, ביוב מרכזי,
 חניה כחזית המגרשים ליד הדרך הציבורית
 המדרגות.

10.7 שטח צבורי פתוח
 צבוע ירוק
 ישמש לגינון לרשות הציבור.

10.8 שטח לחנויות
 רכתי מלאכה
 זעירה.
 ישמש להקמת חנויות מסדדים ו/או מסחר
 משולב עם מלאכה זעירה.
 המבנים יהיו חד קומתיים ויוצבו על
 צבוע אפור מותחם ידי מגיש תכנית זו.

(המסך)

10.9 שטח למוסד ציבורי

מגרש ד'

מעון יום

10.10 דרכים ציבוריות

וחניות
צבע אדום

ישמשו שדרכי תנועה וגישה למקומות

החניה. הדרכים יסללו ברוחבם המלא

כולל מדרכות על ידי

מגישי התכנית ובמקביל לשלבי הביצוע

של התכנית.

כולל מקומות החניה הדרושים ע"פ משרד התחבורה.

11. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

כל הבנינים הכלולים בתכנית זו יהיה בעלי עיצוב ארכיטקטוני

מגובש אשר יונחה ויאושר על ידי מגיש תכנית זו.

11.1 לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית

של הבנינים, כולל צביעת מרפסות וחלקים מחזית הבנינים.

11.2 לא יתקנו צינורות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון וגז

על הקירות החיצוניים של הבנינים.

11.3 לא תותר תוספת לבנינים אלא בתנאי שהתוספת תבוצע בהתאם

לתכנית בינוי^{מנחה} מאושרת וללא פגיעה במכללותם. (ראה סעיף 10.1).

11.4 לא תותר הקמת בנייני עזר כגון: מוסכים פרטיים, מחסנים

ביתיים, חדרי אשפה, חדרי כביסה וחדרי ריכוז מיכלי גז,

אלא בקומות הקרקע או כחלק אינטגרלי של תכנית פיתוח השטח

שתוכנן על ידי מגיש תכנית זו.

11.5 לכל בנין אנטנה מרכזית אחת.

ארגנות להסקה ודודי מים חמים לפי תכנית היחיד הבניה.

12. הפקעה רהחכרה

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה וירשמו על שם המועצה המקומית מגדל העמק, תחום שיפוט מגדל העמק.

13. חלוקה ורישום

תכנית לצרכי רישום וחלוקה של הקרקע הבהולה בתחום התכנית, תוגש לתיאור הועדה המחוזית בהתאם להוראת סעיף 130 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה או סעיף 139, הכל לפי הענין, לאחר גמר ביצוע בשטח של רשת הכבישים, השבילים הציבוריים ופיתוח השטח (קירות תומכים, שבילים, מדרגות, חניה וכיו"ב), ולא לפני גמר היסודות לבנינים שבגינם תוכן תכנית חלוקה.

תותר חלוקת משנה בתת חלקות הכוללות בנין שלם עם שטח קרקע צמוד לפי שיסומן בתכנית לצרכי רישום וחלוקה.

14. פיתוח השטח

מגישי התכנית יבצעו את כל פעולות הפיתוח בשטח, יסללו כבישים, שבילי ציבור, שטחי חניה ציבוריים ופרטיים, ינסעו וישתלו עצים וצמחים במירווחים שבין הבנינים לדרכים ובשטחים הפנויים שבין בסמוך להשלמת פעולות הבניה ולשביעות רצון המועצה המקומית מגדל העמק / תחום שיפוט מגדל העמק.

15. גדרות

גדרות המגרשים יבוצעו ע"פ תכנית פיתוח מאושרת מראש ע"י מגיש תכנית זאת ובצורה אחידה לכל אזור המגורים.

16. חניות ציבוריות ופרטיות

16.1 חניה תהיה בהקף כפי שידרש בעת קבלת היתרי בניה. תוכניות הבקשה להיתרי בניה יפרטו את אופן החניה, עיצובן וגינונן. השטח המיועד לחניה אשר לא יבוצע בשלב הבניה האמור לעיל, יפותח כשטח ציבורי פתוח על ידי גינון ונסיעות וזאת עד לסלילתו לחניה לכשידרש.

16.2 חניה פרטית תבוצע בתחום השטח המוקצב למגורים או בשולי הדרכים כחלק מהשטח המוקצע – הכל לפי תכניות פיתוח – ביחס של מקום חניה אחד ליחידת דיור אחת. שטח החניה יהיה משותף.

17. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית בהתאם, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע על פי דרישות הג"צ.

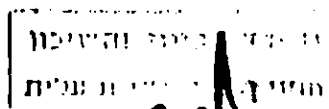
18.1 חשמל:

לא תותר הקמת בנין ולא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה לפי תקנות חברת החשמל לישראל בע"מ. 5.7 מ' מכל צד ציר קו המתח העילי. אספקת החשמל לבנינים בשטח בתכנית זו יהיה על ידי מוליכים תת קרקעיים ואין לבצע חיבורים עיליים למעט קווי חשמל מ.ג./מ.י. קיימים.

- 18.1 (המשך) לא יוצבו טרנספורטרים על עמודים. מתקני הטרנספורמציה ישולבו בתכניות הפיתוח בתוך הקירות התומכים.
- 18.2 תאורה: תאורת השטחים הציבוריים, הורכים ושבילי הציבור תתוכנן על ידי מחבר תכנית זו ותבוצע על ידי מגיש התכנית. הזנת עמודי התאורה תהיה תת קרקעית.
- 18.3 סלפון: אספקת סלפון לבנינים ושירותי הסלפון בשטח תכנית זו יהיו על ידי פוליכים תת קרקעיים ואין לבצע חיבורים עיליים.
- 18.4 אספקת מים: מרשת אספקת המים של המועצה המקומית מגדל העמק / תחום שיפוט מגדל העמק.
- 18.5 ביוב: כל הבנינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית, בהתאם לתכנית שתאושר על ידי המועצה המקומית / תחום שיפוט מגדל העמק.
- 18.6 הדרגות: מגיש התכנית יתקין הדרגות לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.
- 18.7 הרחקת אשפת: מתקנים להרחקת אשפת יותקנו במקום, במספר ובצורה בהתאם לפרטים שתוכננו על ידי מחבר תכנית זו ויאושרו על ידי המועצה המקומית / תחום שיפוט מגדל העמק.

בעל הקרקע


מחבר התכנית



מגיש התכנית