

מתוקן 4 0 נוב 1990

1461

1461

1

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מגדל העמק"

7108/ג

תוכנית מפורטת מס. המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס. ג - 2724

עיריית מגדל העמק

י ו ז ס : מגדל העמק

אשטון רפאל
המתכנן: אדר' אשטון רפאל
מדל העמק ת.ד. 400
טל. 1829/4165

בעל הקרקע: בעלים שונים

1965 - 1965
ועדה המקומית לתכנון ולבניה
מגדל - העמק

תכנית מס' _____
הועברה לוועדה המהווית לתכנון ולבניה ע.
המלצה להפקדה בתאריך _____

יושב/ראש הועדה _____
מחנרט הועדה _____

1990 11

1990 11

נג/הע-3

פרק מס' 1

כ כ י

71081

תוכנית מפורטת מס' 71081
המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס. ג-2724

1.1 מקום התוכנית:

מחוז	:	הצפון
נפה	:	יזראעלים
המקום	:	עירית מגדל העמק
גושים	:	חלק מגושים 17447 17455, חלקות: 9, 7, 75, 65, 64, 21, 20, 16, 15, 11, 1

104-109, 101

1.2 תחום התוכנית:

גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

1.3 מסמכי התוכנית:

התוכנית מורכבת מתשריט ק"מ 1:625 וכן מהוראות התוכנית.

1.4 יוזם התוכנית:

עובדיה אליהו

1.5 בעל הקרקע:

בעלים שונים.

1.6 עורך התוכנית:

אשטון רפאל - אדריכל
ארכיטקט ומתכנן ערים
מגדל העמק ת.ד. 400
טל. 065/41829

1.7 שטח התוכנית

כ-18 דונם.

1.8 מטרת התוכנית:

- הסדרת דרכי גישה למגרשים בעלי אופי מסחרי, ויעוד קרקע לשירותים הנדסיים והרחבת איזור החסנה ושירותי מסחר.

1.9 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת ג' 2724.
עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח זה.

פ ר ק מ ס 2

2.1 ציונים בתשריט

פירוש הציון
 קו כחול עבה
 קו כחול מקווקו
 צבוע כתום
 צבוע אפור ומותחם באפור
 צבוע אפור ומותחם בסגול
 פסים אפורים וסגולים לסירוגין
 צבוע ירוק
 צבוע חום בהיר
 צבוע אדום
 ברבע העליון של העיגול
 ברבעים הצדדיים של העיגול
 ברבע התחתון של העיגול

ציונים בתשריט
 גבול התוכנית
 גבול התוכנית מאושרת
 איזור מגורים
 איזור מסחרי
 איזור החסנה ושירותי מסחר
 איזור החסנה ושירותים הנדסיים
 שטח ציבורי פתוח
 דרך קיימת/מאושרת/חניה
 דרך מוצעת/הרחבת דרך/חניה
 מס' הדרך
 מרווח בניה צדדי מינימלי
 רוחב הדרך

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

אחוזים	שטח בזונם	יעוד השטח
17.6	3.1	מגורים
40.3	7.1	איזור החסנה ושירותי מסחר
1.1	0.2	שטח ציבורי פתוח
11.4	2.0	איזור החסנה ושירותים הנדסיים
10.8	1.9	דרך קיימת
10.8	1.9	דרך מוצעת
8.0	1.4	איזור מסחרי
100 %	17.6	סה"כ

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 ומחנכתה של הועדה המקומית להתנות מתו היתר בניה בתכנון יביצוע בנושאים הבאים:

- 3.1.1 חובה להשלים הבנין לפי התוכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.
- 3.1.2 אנטנות רדיו וטלביזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. קולטי שמש ישוכבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה.
- 3.1.3 צנרת מים, כיוב, טלפון, חשמל, טלביזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.
- 3.1.4 ניקוז מי גשם: צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית וכמידה 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 וככל אופו תאסר הקמת מתקני תלית כביסה בחזית הרחוב ועל הגגות.
- 3.1.6 ש י ל ו ט: כל יחידת מגורים או מסחר תדאג לשיכוחט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
- 3.1.7 תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בה"מ 1:100. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש. פתרונות ניקוז, יסומנו קוי חשמל, טלפון, מים וכיוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתלית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכו ינתו מפרט עם חומריהם. צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתו 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 כשטח מכסימלי על פי טבלת יעודים וזכויות בניה המפורטת בפרק 6. שטח מכנה יחידת דיור, יכלול בנוסף לחדריו. מרפסות מקורות. חדרג מדרגות. חניה בתוך המבנה מחסנים פנימיים ומרתפים. לא ילקחו בחשבון מקלטים תקניים ומרפסות לא מקורות.

- 3.1.10 מבני עזר, מבני חניה: תאסר בנית מבני עזר מחוץ למבנה המגורים למעט סככת חניה.
באיזור מגורים תותר בנית סככת רכב בשטח המכסימלי של 12.5 מ"ר לחניה.
החניות יקורו או לא יסגרו בקירות צד.
החניה מחוץ למבנה תבנה בקו הרחוב.
- 3.1.11 קירות מפרידים בין מגרשים: יהיו מסומנים בבקשה להיתר בניה.
באיזור מגורים גובה הקיר יקבע 2.0 מ' מעל גובה פני הקרקע הטבעיים או בהסכמה בין השכנים.
- 3.1.12 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 וטכפון.
- 3.1.13 פינוי אשפה. יעשה במכולות אשפה כגודל ומיקום אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- 3.1.14 גישה לבנינים: לא יינתן היתר בניה למגרש בטרם יובטח מעבר גישה אליו אם בדרך אספלט או דרך ברמה המאפשרת גישה נאותה למעבר רכב והולכי רגל כנדרש, הע"פ חות דעת מנחה של מהנס העיר, ובאישור הועדה המקומית.
- 3.1.15 על היזם לגרום לכך שהזכויות בצד הצפון-מזרחי של דרך הגישה המוצעת יוסדרו בדרך של "התאמת מגרשים", או בכל דרך חוקית אחרת.

פ ר ק מ ס 4

איזורים ותכליות

4.1 מגורים

יכלול בתי דיור חד או רב משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות. בקומת עמודים ובה בלבד תותר הקמת פונקציות המותרות באיזור מסחרי. במגרש בעל יעוד זה יותר מבנה אחד בלבד.

מגרשי המגורים הכוללים חלק מסחרי ניתנים לפיצול לשני מגרשי משנה. כאשר איזור המגורים יהיה בשטח מינימלי של 400 מ"ר.

אחוזי הבניה המותרים בתקנון מתייחסים לכלל היעוד המסויים ופיצולם יהיה ע"פ אחוזי הבעלות בקרקע.

יזור מסחרי

כלול מסחר קמעוני ושירותים אישיים במכני קבע המפורטים להלן:
נויות לצרכי מזון, ירקות ופירות, כתי קפה, מסעדה, מזנון,
מעבדות לתיקונים (כגון: חשמל, שרברבות, זגגות, סנדלרות).

שירותים הנ"ל ירוכזו במבנה אחד או יותר כאשר לא חיה מגבלת
רווחים בין המכנים לכיון עצמם בתחום הכללות.

תאפשר חלוקה נפרדת לאיזור המסחרי מאזור המגורים הסמוך
ה בהתאם לסעיף 4.1.

יזור החסנה ושירותים מסחריים

כלול שימושים הקשורים לאחסנה ושירותים מסחריים הנכונים למרכזי
סחר והמפורטים להלן:

מגזר הקמעונות (מסחר) כגון: צרכי מזון, הנדסה
הנדסה, צרכי בית, אולג אחסנה אילן מתגלש
וגורם מסרף אחסנה אילן.

תנאי להוצאת היתר כניה בשטח זה, תוגש לאישור הועדה המקומית
וכנית בינוי בפירוט הנדרש על ידה, ובזכות הועדה המקומית
הכריע על עיצוב ארכיטקטוני וחומרי ציפוי של המבנים בשטח התוכנית.

ציבור ארכיטקטוני בהתאם לסעיף 105א ו-105ב אולם ציבורי

איזור החסנה ושירותים הנדסיים
באיזור זה יותרו מתקנים הנדסיים כגון מגדלי מים, משאבות או מתקנים
הדרושים לשירותים עירוניים.
כמו כן יותרו מבני אחסון למחסנים עירוניים וככללות הציריה.
שטח זה יופקע כחוק וירשם כבעלות הרשות המקומית.

דרך קיימת או מוצעת

ישמשו למעבר רכב ומדרכות, חניות, גינון והעברת תשתיות עירוניות.

שטח ציבורי פתוח

ישמש לצורכי נטיעות וגינון. יותר מעצבר דרך שטחים עליו למגרשים
סמוכים רק בשכילי גישה.

פ ר ק מ ס 5

פיתוח תשתית והנחיות כלליות

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

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

ניקוז : ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול. ע"י ניקוז טכני או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות וכצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לדבר.

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

- בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל 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 לכנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק עד 2 מטר מכבלים אלו ואין להפיר מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת החשמל.

טלויזית כבלים : תעשה הכנה לרשת טלויזית כבלים.

קו טלפון ותקשורת : יעשו במערכת תת קרקעית.

חניות : חניות ע"פ תקן חניה - בתוך המגרש.

באיזור מסחרי במקרה ישל מחסור בשטחי חניה תיתכן חניה באיזור המגורים הסמוך לה תוך אבטחת גישה חופשית אליה מן הרחוב הסמוך דרך האיזור המסחרי.

טבלת יעודים וזכויות בניה

יעוד השטח	שטח מגרש מינימלי	מס. קומות וגובה מכסימלי	מרווחי בניה מינימליים	אחוזי בניה מותרים
* מגורים	400 מ"ר	2 ק' + ק' עמודים 8 מ'	צדדי אחורי חזית לרחוב	40%
** מסחר	כמוצע בתוכנית	2 קומות 6 מ'	כמוצע בתשריט	120%
איזור החסנה ושירותי מסחר	כמוצע בתוכנית	3 קומות 10 מ'	כמוצע בתשריט	150%
איזור החסנה ושירותים	לפי תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית	לפי תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית	לפי תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית	

* במגרשים ללא גישה ישירה לרחוב מרווח קדמי יהיה 4 מ' ויחשב בחזית ממנו הגישה למגרש.

** באיזור זה מרווחים צדדיים אפס יהיו בהסכמת השכנים. באיזור זה מרווחים אחוריים אפס יהיו רק בתנאי שליו חכוקה בין המסחר לבין איזור המגורים מאחוריו.

בעל הקרקע

יוזם התוכנית
עירית מגדל העמק

עורך התוכנית
אשטון רפאל
ארכיטקט ומתכנן ערים
מגדל העמק ת.ד. 400
טל. 065/41829

4 0 11 1990
6 0 11 1990

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 7108 המפקדת הכנייה מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.10.90 להפקיד את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 7108 אישור תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.7.91 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

7108 הודעה על הפקדת תכנית מס.
 3224 מורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 804 מא 13.12.90 מיום

7108 הודעה על אישור תכנית מס.
 4037 מורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 4493 מא 3.9.92 מיום

תכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מגדל - העמק
 תכני מס' 7108/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 המפקדת הפקדה בתאריך 17/7/90
 יושב ראש הו"ר מתנדס הועדה