

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

אישור תוכנית מס' 920/א

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 מיום 22.7.97 לאשר את התכנית.

מנהל המחוז

מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרחב תכנון מקומי מגדל העמק

תוכנית מפורטת מס' ג/920

המהווה שינוי לת.ש.צ. 1/15/16 (בתוקף)

הודעה על אישור תוכנית מס' 920/א

פורסמה בילקוט הבוטומים מס' 4587

מיום 16.11.97

9.10.97  
A.D.

ומפרט את תוכנית מתאר ג/323 (חופקדת)

הודעה על אישור תוכנית מס' 920/א

פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

באתר \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

ובאתר מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

היום והמגיש

עיריית מגדל העמק

רח' דרך העמק, מגדל העמק

בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית

אבי סלע, אדריכל.

ת.ד. 511 רמת ישי 30095 טלפון 04 9931313

1. המקום  
מחוז: הצפון  
נפה: יזרעאל  
ישוב: מגדל העמק
2. גושים  
17445
3. חלקות: 174, 168, 158, 157, 150, 149, 51, 48, 46, 43, 41, 20, וחלק מ-53  
שטח התוכנית
4. שטח התוכנית כ- 20.2 דונם מדוד באופן גראפי  
שם ותחולה
5. תוכנית זו תקרא בשם תוכנית מפורטת ג/9520 להלן "התוכנית". התוכנית תחול על השטח התחום בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. תוקף התוכנית  
ניתן להגיש בקשות להרחבות עם קבלת תוקף לתוכנית.  
מסמכי התוכנית  
א. התוכנית כוללת את מסמך "הוראות התוכנית" דהיינו, מסמך זה המכיל מעמודים.  
ב. תשריט צבוע, בקנה מידה 1:1,250.  
ג. נספח בינוי - תשריט בקנה מידה 1:500 המגדיר את מצב הבניינים הקיימים וכן את התחום המותר לבניית תוספות לכל מבנה.  
ד. נספח מדידה - מפת מדידה של המצב הקיים שבוצעה בתאריך 1/10/95.  
כל המסמכים והנספחים המוזכרים לעיל מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
7. יחס לתוכניות אחרות  
תוכנית זו מפרטת את תוכנית המתאר מגדל העמק ג/323 להלן "המתאר" (הנמצאת בשלבי הפקדה) ומהווה שינוי לתוכנית שיכון ציבורי מספר 1/15/16. (בתוקף מתאריך 7/1/86)  
במקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין כל תוכנית אחרת הקודמת לתוכנית הזו ומתייחסת לשטחים הכלולים בתחומי התוכנית הזו תהיה עדיפות לתוכנית זו על פני קודמותיה.
8. גבולות התוכנית  
הגבולות המסומנים על גבי התשריט בקו כחול כהה עבה.
9. מיקום התוכנית  
שכונת דרך העמק.  
גבול מערבי - רחוב דרך העמק. גבול מזרחי - רחוב הנשיאים. מצפון - גן יד לבנים. מדרום - מגרש של העיריה שעליו מחסנים. חוצה את השכונה רחוב חטיבת גולני. מספרי הבתים: 13 עד 43.
10. מבנים קיימים  
קו אדום מסמן ותוחם את גבול הבניינים הקיימים ומנציח את המצב הקיים כפי שבוצע במדידה. ראה -נספח הבינוי.
11. מטרת התוכנית  
לתכנן את השטח בתחום הקו הכחול הני"ל, ולקבוע הנחיות תכנון, סייגים והוראות לתכנון מפורט כדלקמן:  
א. לאשר רטרואקטיבית את כל תוספות הבנייה שנבנו עד המדידה שנעשתה בתאריך 1/10/95. המגיש בקשה להיתר בניה יחוייב בהריסת מחסנים וסככות קיימים בתחום מגרשו שהם מחוץ לתחום המותר לבניה לפי התוכנית.  
ב. לקבוע באזור המגורים את מעטפת הבניה המירבית המותרת לבניה לכל דירה. מעטפת הבניה המותרת תהיה פריסמה שבסיסה השטח הצבוע בתכלת בנספח הבינוי וגובהה 8 מ', מדוד מרצפת קומת קרקע.  
ג. יעוד שטחים ציבוריים פתוחים: רחוב משולב להולכי רגל ומעבר רכב לצורך חניה בלבד, חניות צבוריות, גינון, מעברים להולכי רגל.  
ד. לאפשר בניה של קומה מסחרית בקומת העמחים של הבניינים המסומנים "חזית מסחרית" לשימושים הבאים: מסחר, סטודיו, משרדים, בתי קפה, מזנון.  
ה. תחום עבור חניה ציבורית  
ו. אזור ש.צ.פ.

9.10.97  
פול

- .12 בעל הקרקע  
מנהל מקרקעי ישראל
- .13 היזום ומגיש התוכנית  
עיריית מגדל העמק, רח' דרך העמק, מגדל העמק
- .14 המתכנן  
אבי סלע, אדריכל  
ת.ד. 511 רמת ישי 30095. טל. 04 9931313

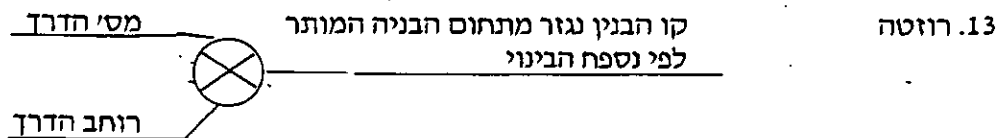
**פרק ב' - פרשנות**

1. הגדרות  
לכל מונח הנזכר בתוכנית זו יש משמעות עפ"י חוק התכנון והבנייה 1965 והתקנות - על פיו שבתוקף, וכן תיקונים לחוק זה ולתקנות כפי שיעודכנו.
2. **תשריטים, נספחים ותקפותם**  
א. תשריט צבוע המיועד להגדיר את יעודי השטחים וחלוקתם למגרשים ממוספרים.  
ב. נספח א' - נספח בינוי, המגדיר את התחום המותר לבניה.
3. **טבלת השטחים**

קיים		מוצע		
אחוזים	שטח בדונמים	אחוזים	שטח בדונמים	יעוד השטח
88.9	18.15	84.7	17.23	מגורים ב
5.9	1.2	2.2	0.45	ש.צ.פ.
-	-	8.3	1.7	רחוב משולב
4.6	0.9	2.47	0.5	דרך הולכי רגל
		1.49	0.33	חניה צבורית
0.2	0.05	-	-	שטח צבורי
-	-	2.	0.05	שטח מסחרי
100%	20.2	100	20.2	סה"כ

4. **באור סימני התשריט וגווניו**

- |                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| 1. גבול תוכנית        | 1. קו כחול עבה                   |
| 2. מגורים ב'          | 2. צבע תכלת                      |
| 3. שטח ציבורי פתוח    | 3. צבע ירוק בהיר                 |
| 4. גבול חלקה ומספרה   | 4. קו דק רצוף בצבע התשריט        |
| 5. מבנה קיים          | 5. קו לפי צורת המבנה בצבע התשריט |
| 6. שטח להרחבה         | 6. קו היקף אדום וקווקו אדום      |
| 7. רחוב משולב         | 7. צבע וורוד                     |
| 8. שביל הולכי רגל     | 8. צבע ירוק בהיר מקווקו בקו חום. |
| 9. חניה ציבורית       | 9. צבע וורוד מקווקו בקו חום      |
| 10. שטח מסחרי         | 10. אפור תחום בקו אפור.          |
| 11. חזית מסחרית       | 11. קו ורוד עבה                  |
| 12. שטח לבנייני ציבור | 12. בצבע חום ומותחם חום כהה      |



## פרק ג' - רשימת תכליות

1. אזור מגורים ב'
  - א. בבתי בני שתי קומות תותר תוספת בניה בתחום המעטפת המכסימלית כפי שמסומן בנספח-א. גובה מכסימלי 8.0 מ' מעל גובה הרצפה של קומת הקרקע. הממיד יבנה בתחום המותר להרחבה. תותר בניית מחסן בשטח של 10 מ"ר, בתנאי שיהיה צמוד למבנה וגובהו לא יעלה על 2.3 מ' מפני רצפה הראשונה. עיצוב המחסן יהיה טעון אישור הועדה המקומית עפ"י עיצוב אחיד שיגובש. תנאי למתן היתר בניה הוא הסכמת השכן לתוספת הבניה במקרה של בית שיש בו יותר מדירה אחת.
  - ב. מגורים בבתיים של שתי קומות על עמודים (הבתיים המקבילים לרחוב דרך העמק) תותר הרחבה רק בחלק האחורי על-פי נספח הבינוי.
  - ג. חזית מסחרית  
בקומת העמודים תותר בנייה מסחרית בשימושים הבאים: מסחר, סטודיו, משרדים, בתי קפה, מזנון.  
הבניה תותר רק בתחום המוגדר בנספח הבינוי כך שישאר חלק מקורה שישמש למעבר להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-2.5 מ'.
  - ד. פתרון החניה בכל התוכנית יהיה על חשבון המגרשים.
2. שטח ציבורי פתוח  
מיועד לגינון, נטיעות, מגרשי משחקים ושעשועים, שבילים, בתאום עם הועדה המקומית לתכנון ובניה ועם המחלקה הטכנית של העיריה.
3. רחוב משולב  
הרחוב המשולב יהיה ברוחב של 3.0 מ' וישמש להולכי רגל וכן מעבר חד סטרי למכוניות לצורך כניסה לחניות שיהיו פרטיות ויבנו בתחום המגרש הפרטי.
4. חניה צבורית  
חניה צבורית מחוברת אל רחוב דרך העמק.
5. מעבר הולכי רגל  
מעבר להולכי רגל ברוחב 2.0 מ'
6. שטח מסחרי  
שטח המיועד למזנון אוכל

פרק ד' - תנאים מיוחדים

1. כל ההרחבות שיעשו לפי תוכנית זו יהיו בעלי עיבוד ארכיטקטוני מגובש.
2. לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבנינים כולל: צביעה וסיווד המרפסות וחלק מהחזיתות.
3. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים ע"ג הקירות החיצוניים.
4. לא תותר פתיחה או סגירת מרפסות, חלונות ופתחים אחרים, (כגון מזגנים), ללא אישור הועדה לתכנון ובניה.
5. לא תותר הנחת דודי שמש על גבי הגגות, אלא אם יותקנו לפי תוכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה.
6. לא יותקנו חוטי טלפון על קירות חיצוניים.
7. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזית.
8. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות מאושרים ע"י הועדה.
9. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בנייני מגורים, להוציא את המבנים לאורך רחוב דרך העמק ובאישור מהנדס העיר.
12. על כל מתקן שמגיש תוכנית להיתר בניה לציין את חומרי הגמר, גוונים ופרטי בנין אופייניים כגון: מעקות, ארגזי פתחים, מסתורי כביסה וכדומה. כמו כן יש להגיש בפני הועדה פרטי גידור וקירות תומכים.
13. במידה ובנית התוספות תפגע בתשתית הקיימת כגון: קירות תומכים, גדרות, מערכות ביוב ומים או צנרות אחרות ויש צורך בהזזתן, הזזה תופיע בתוכנית ההגשה ותבוצע על חשבון הדייר.
14. על המתכנן של מגיש הבקשה להיתר בבית משותף, להציג חזית כללית של כל המבנה וכן תוכניות מתואמות עם רשויות חוץ, כגון: הג"א, רשות כבאות, מחלקת הנדסה וכו'.
15. בסמכות הועדה לשנות או לבטל טיפוס הרחבה מסויים אם הסיבה היא על רקע תיכנוני, כגון: קירבה לתשתית, קווי בניין וכו'.
16. הטיפול בניקוז הגגות של מבני החניה ומתקנים בתחומי המגרש בקו בנין צידי אפס יהיה בתחומי מגרש המבקש ובקיר אטום לכוון השכן.

9.10.97  
Hok

פרק ה' - תקנות כלליות

טבלת זכויות והגבלות בניה

שם האזור ושימושים עיקריים		גודל מגרש מינמלי	קווי בנין			אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי		גובה בניה מכסימלי	
			צדדי	אחורי	קדמי	שימושים עיקריים	שטחי שרות לדירה	מס קומות	במטרים מעל הקרקע
מגורים סוג ב (מבנים בשתי קומות על הקרקע)		כמסומן בנספח הביתי	כמסומן בנספח הביתי	כמסומן בנספח הביתי	כמסומן בנספח הביתי	כמסומן בנספח הביתי (כולל ממ"ד)	<u>חניה מקורה</u> 15 מ"ר <u>מחסן</u> 10 מ"ר	שתי קומות	8 מ' מעל הקרקע
מגורים סוג ב (מבנים מקבילים לרחוב דרך העמק שתי קומות על עמדים)		כמסומן בנספח הביתי	כמסומן בנספח הביתי	כמסומן בנספח הביתי	כמסומן בנספח הביתי	כמסומן בנספח הביתי (כולל ממ"ד)		שתי קומות על עמדים	9 מ' גובה המבנה להרחבה לא יעבור את גובה הבנין הקיים
חית מסחרית		כמסומן בנספח הביתי	כמסומן בנספח הביתי	כמסומן בנספח הביתי	כמסומן בנספח הביתי	כמסומן בנספח הביתי		בתחום קומת העמדים	
שטח מסחרי		כמסומן בנספח הביתי	כמסומן בנספח הביתי	כמסומן בנספח הביתי	כמסומן בנספח הביתי	כמסומן בנספח הביתי		קומה אחת	3 מ'

ה - 1 שימוש בקרקע ובנינים

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

ה - 2 הפקעת שטחים

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעים.

ה - 3 רישום שטחים ציבוריים

השטחים הציבוריים הכוללים בתוכנית: שבילים להולכי רגל, רחוב משולב, חניה צבורית ושטחים ציבוריים פתוחים, יופקעו וירשמו על שם עיריית מגדל העמק.

ה - 4 כיבוי אש

לא תותר כל בניה בשטח התוכנית אלא אם כן אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.

ה - 5 מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית, אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן המרתב המוגן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א, כמפורט מטה:  
 דרישות הג"א בתוכנית מפורטת שיקום שכונות  
 1. יח"ד בתוספת עד כ-12 מ"ר יקבלו פטור במידה והם מכוסים במקלט עפ"י מפת סקר.  
 2. בתוספת מעל 12 מ"ר:

- א. בתים המכוסים במקלטים היצוניים חייבים בבניית מרחב מוגן.  
ב. בתים המכוסים במקלטים בקומת עמודים יקבלו פטור מבניית מרחב מוגן.

#### ה - 6 שירותים

כללי:

לא יוצא היתר תוכנית בנייה ללא המצאת תוכנית תשתיות וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התוכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

#### א. מים

מקור מי השתייה יהיה חיבור לרשת המים של העיריה. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

#### ב. ביוב

כל המבנים שיוקמו בשטח התוכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העיריה. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב שטח המגרשים וחיבורם למערכת הביוב העירוניים. קווים ציבוריים פרטיים יותקנו עד 1.00 מטר מגבול מגרש. היתר הבנייה יותנה בתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון הועדה המקומית.

#### ג. סילוק אשפה

יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של עיריית מגדל העמק ובהתאם מחלקת מהנדס העיר.

#### ד. חשמל, טלפון ותקשורת

מערכת החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן עילי. שנאים יבוצעו על פי תאום חברת החשמל ע"ג עמודי המתח הגבוה. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים.

#### ה. רשת הטלפוניים, התקשורת לחיבור אנטנות טלוויזיה

יהיו תת קרקעיות לכל בניה חדשה.

#### ה - 7 חניה

באיזורי מגורים ב' תותר בניית מבני חניה בתוך שטח המגרש בשטח של עד 15 מ"ר ליחידת דיור. ניתן להצמיד מבנים אלה לגבול המגרש. עיצוב המבנים יהיה טעון אישור הועדה המקומית עפ"י עיצוב אחד שיגובש. החניה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983. הטיפול בניקוז הגגות של מבני החניה בתחומי המגרש בקו בנין צידי אפס יהיה בתחומי מגרש המבקש ובקיר אטום לכוון השכן.

#### ה - 8 עבודות פיתוח

- כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תוכנית פיתוח לכל מבנה בשלמותו:
- עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בועדה לתכנון ובניה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר טרם השלמת העבודות עפ"י התוכנית המאושרת.
  - בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי רגל והרחוב המשולב והתניות יבוצעו על בסיס תוכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
  - תוכנית הפיתוח תכלול את תוכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תוכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים.

#### ה - 9 גינון וצמחייה

עבור כל מבנה תוגש למהנדס העיר תוכנית גינון והשקיה, אישור התוכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה למבנה.

#### ה - 10 הגבלות בנייה בקרבת קווי חשמל

- לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה מותרת בין בנין לבין היטל התיל החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי, לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:



- מרשת מתח נמוך - 3 מטר  
 מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מטר  
 מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו - 8 מטר  
 מקו מתח עליון עד 161 ק"ו - 10 מטר
2. לא ינתן היתר לבינה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קווי לחשמל תת קרקעי לא תח מ-2. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור הסכמה מחברת החשמל.
3. הפירה, חציבה או כריה בעבודות ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
- מעמודי חשמל מתח נמוך - 2.5 מטר  
 מעמודי חשמל מתח עד 31 ק"ו - 5 מטר  
 מעמודי חשמל במתח עליון - 10 מטר.
4. הפירה חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
- מכבל חשמל תת קרקעי - 10 מטר.  
 מעמודי חשמל מתח נמוך - 5 מטר.  
 מעמודי חשמל מתל גבוה עד 33 ק"ו - 5 מטר.  
 מעמודי חשמל מתח עליון - 10 מטר.
5. בכל הענינים הנדונים בסעיף זה, תתאם הועדה את פעילותה עם רשויות החוקיות הנוגעות בדבר.
6. קו חשמל ע"י מתח גבוה הקיים בשטח והמסומם התשריט, יעתק בתאום ע"י חברת חשמל ע"י יוזמי התוכנית או ע"י מבצעה.

ה - 12 היטל השבחה  
 היטל השבחה יגבה כחוק.

ה - 13 עתיקות  
 כל היתר לבניה או לשימוש אחר בקרקע ינתן רק לאחר אישור רשות העתיקות ויהיה כפוף לתנאיה.

ה-14 ניקוז  
 הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

חתימות

היזם ומגיש התוכנית - עיריית מגדל העמק:



בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל:

המתכנן - אבי סלע :

**אבי סלע אדריכל M.Sc**  
**ת.ד. 511 רמת ישי 30095**

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית: