

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מגדל - העמק

מס' 11/12/95

2-1773

תכנית מס' 8375/א
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
תאריך למתן תוקף בתאריך 24/2/95
מנהל תוכנית
יועץ ראשי הועדה

8375/א מגדל העמק

(מגדל חימר) תח-08-746 - תח

מחוז: צפון

נפה: יזרעאל

מרחב תכנון מקומי: מגדל העמק.

תכנון לתכנית מפורטת מספר ג/8375 חלק מגוש 17455/17456 מגדל העמק

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' ג/8375 חלק מגוש 17455/17456 מגדל העמק, שינוי לתכנית מתאר 323. ושינוי לתכנית ג/7060.
2. חשריט התכנית:
חשריט המצורף לתכנית להלן: "התשריט" יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית וב"תשריט".
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול יהווה את גבול התכנית.
4. מקום התכנית:
גוש מס': 17455
חלקות: 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 58, 61
חלקי חלקות: 22, 24, 35, 42, 43, 44, 46, 55, 56, 59, 60, 63, 94, 95
גוש מס': 17456
חלקות: 58, 59, 60
חלקי חלקות: 44, 52, 53, 56, 57
5. שטח התכנית:
52.5 דונם - מדוד במחשב.
6. בעל הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל מחוז הגליל טל. 06-558211, פקס. 06-560521 ת.ד. 580, נצרת עילית
חברת חייל בע"מ. טל. 04-338090, פקס. 04-337515 טשרניחובסקי 27 חיפה.
7. היוזם:
הועדה המקומית לתכנון ובניה מגדל העמק טל. 06-558211, פקס. 06-440227 הזית 1, מגדל העמק
חברת חייל בע"מ. טל. 04-338090, פקס: 04-337515 טשרניחובסקי 27 חיפה.
8. המחכנו:
גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים. טל. 04-510878 פקס: 04-510918 הגפן 1, ת.ד. 9436 חיפה 31094
9. מטרת התכנית:
איחוד וחלוקה, הזזת דרך, תוספת דרך משולבת, קביעת אזור מגורים מיוחד, קביעת שטח פרטי פתוח, שינוי בשטח המסחרי והזזתו. שינוי בהוראות הבניה באזורים: מגורים א', מגורים א'-1, מגורים מיוחד, שטח למסחר, שטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח.

10. באור סרמני התשריט:
- א. קו כחול עבה
 - ב. שטח צבוע כתום
 - ג. שטח צבוע כתום תחום באדום
 - ד. שטח צבוע צהוב תחום כתום
 - ה. שטח צבוע אפור
 - ו. שטח צבוע חום ומותחם בחום כהה
 - ז. שטח צבוע ירוק
 - ח. שטח צבוע ירוק תחום באדום
 - ט. שטח צבוע ירוק תחום ירוק כהה
 - י. שטח צבוע ורוד
 - יא. שטח צבוע חום בהיר
 - יב. קווים מקווקווים באדום
 - יג. שטח צבוע אדום מטויט ירוק
 - יד. מספר שחור ברבע עליון של עגול
 - טו. מספר אדום ברבעים צדדיים של עגול
 - טז. מספר שחור ברבע תחתון של עגול
 - יז. קו מרוסק בצבע התשריט
 - יח. מספר בצבע התשריט בתוך עגול מרוסק בצבע ירוק
 - יט. קו בצבע התשריט
 - כ. מספר בצבע בתוך עגול בצבע התשריט
 - כא. קו משונן בכוונים הפוכים
 - כב. ריבוע עם חלוקה פנימית בצבע התשריט
 - כג. מלבן עם נקודות בצבע התשריט
 - כד. קו נקודה אדום
 - כה. קו נקודתיים אדום
 - גבול התכנית
 - אזור מגורים א'
 - אזור מגורים א-1
 - אזור מגורים מיוחד
 - אתר מסחרי
 - שטח למבני ציבור
 - שטח ציבורי פתוח
 - שצ"פ משולב בחניה
 - שטח פרטי פתוח
 - דרך מוצעת או הרחבת דרך
 - דרך קיימת או מאושרת
 - דרך מבוטלת
 - רחוב משולב
 - מספר הדרך
 - קו בנין מינימלי
 - רוחב הדרך
 - גבול חלקה רשומה לביטול
 - מספר חלקה רשומה לביטול
 - גבול מגרש מוצע
 - מס' חלקה מוצע
 - גבול גוש
 - איתור בנין משוער (לא מחייב)
 - בנין קיים
 - קו חשמל מ.נ. תת קרקעי
 - קו חשמל מ.ג. עילי

11. טבלת שימושי קרקע והוראות בניה:

אזור	גודל מגרש מינימ' מ"ר	מס' מגרשים	כמות יח"ד נטו למגרש	סה"כ יח"ד	שטחי בניה מירבניים לבנין במ"ר		שטחי בניה מירבניים לבנין במ"ר		מתחת לקרקע	מפל לקרקע	סה"כ יח"ד	קווי בנין		
					מחלת עקריים	שטחים שרות	שטח סה"כ	תכנית קרקע מירבנית				קומות	מטרים	קדמי
						20	31				23	71	72	73
מגורים א'	450	22,23 2-20	4	84	-	340	10	330	-	340	84	4	3	5
מגורים א-1	450	24-31 21	2	18	-	280	30	250	-	280	18	4	3	5
מגורים מיוחד	600	32-36	10	50	-	900	80	820	-	900	50	4	4	5
שטח למסחר	2500	200	1	-	-	4400	2000	4400	2000	4400	-	3	3	3
שטח למבני ציבור	1000	400	1	-	-	700	100	600	-	700	-	4	3	5
שטח ציבורי פתוח	1000	300	-	-	-	50	15	35	-	50	-	4	4	5
שטח פרטי פתוח	120	100 104	-	-	-	120	120	120	-	120	-	0	0	5

הערות:

1. גובה הבנין יימדד מפני הדרך הגובלת ו/או מהכניסה הקובעת לבנין עד לקצה העליון של המעקה - בגג השטוח. בבניה עם גגות רעפים יתווסף למידת הגובה המצויינת בטבלה, סך של 3 מ' גובה עמוד מבנה גג הרעפים. במדה ויהי שימוש בחלל גג הרעפים יחושב שטחו עפ"י תקנות התכנון והבניה (תישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
2. גובה המבנה המסחרי ימדד מפני קרקע חפורה.
3. השטח שאינו מבונה, שמתחת לגשרי הכניסה לבתים, לא ימנה במנין השטחים.
4. במגרשים הגובלים בשטח פרטי פתוח ניתן יהיה להקטין את קו הבנין עד ל-0, בגבול עם השפ"פ.
5. מרווח בניה בין בניינים על אותו המגרש, לא יקטן מ- 6 מ'.

12. רשימת התכליות:מגורים א':

בשטח יותרו מבני מגורים צמודי קרקע בהם יהיו עד 4 יח"ד מכסימום לכל בנין, מתקנים שונים לשמוש התושבים כגון: שבילים משולבים, מגרשי חניה, מתקני אשפה מקלטים. השטח יחולק ליחידות משנה בתכנית חלוקה נפרדת. במסגרת זו יוגדרו השטחים הצמודים, השטחים המשותפים וכן המעברים בעלי זכות ציקה לציבור הרחב. מקומות החניה יצוינו בבקשה להיתר הבניה וישויכו ע"ש בעל הנכס בספרי המקרקעין.

מגורים א-1:

בשטח יותרו מבני מגורים צמודי קרקע בבתיים, משפחתיים, מתקנים שונים לשמוש התושבים כגון: שבילים משולבים, מגרשי חניה, מתקני אשפה מקלטים. השטח יחולק ליחידות משנה בתכנית חלוקה נפרדת. במסגרת זו יוגדרו השטחים הצמודים, השטחים המשותפים וכן המעברים בעלי זכות ציקה לציבור הרחב. מקומות החניה יצוינו בבקשה להיתר הבניה וישויכו ע"ש בעל הנכס בספרי המקרקעין.

מגורים מיוחד:

בשטח יותרו מבני מגורים מדורגים כאשר גובה הבנין המקסימלי לא יעלה על 4 קומות מפני קרקע בתוספת עלית גג, או 3 קומות מעל מיפלס הכביש הדרומי בתוספת עלית גג. השטח יחולק ליחידות משנה בתכנית חלוקה נפרדת. במסגרת זו יוגדרו השטחים הצמודים. השטחים המשותפים וכן המעברים בעלי זכות ציקה לציבור הרחב. מקומות החניה יצוינו בבקשה להיתר הבניה וישויכו ע"ש בעל הנכס בספרי המקרקעין.

שטח למבני ציבור:

תותר הקמת מבנה ציבור כגון גן ילדים, מעון יום.

שטח למסחר:

תותר הקמת מבנים לפעילות תעסוקה ומסחר כגון: בתי מלאכה בעלי אופי פעילות נקי, בתי מסחר, משרדים, חנויות, בתי קפה, בתי קולנוע, בהתאם לתנאי המשרד לאיכות הסביבה.

שטח פרטי פתוח:

מיועד לשטחי גינון ונופש, חניות פרטיות, מקלטים משותפים, מעברים בעלי זיקות הנאה למעבר הציבור, מתקני משחקים, מתקני אשפה וכל מתקן תשתית שיידרש למגורים, בית קפה או קיוסק

ש.צ.פ.:

מיועד לשטחי גינון ונופש. יותרו הקמת מבנים לשרות הציבור כגון: מקלטים, שרותי ציבוריים, אנדרטאות וכד'. השטחים יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית. בשצ"פ, בקרבת אזור מגקש הספורט הקיים והשטח המסחרי ישולבו מקומות חניה לשרות האזורים הנ"ל לחניה, טעינה, פריקה ותפעול למשאיות, למסחר, משרדים, חנויות, בתי קפה ובתי קולנוע.

דרכים:

ישמשו לכבישים, מדרכות ומעברים, חניה ורמפות לפריקה, נטיעות ותעלות ניקוז.

א. דרכים להולכי רגל:

בשטחי המגורים בשטחים הירוקים ובמדרכות, יותר שילוב מפרצי חניה ומגרשי חניה בתנאי שתובטח תנועה בטוחה ורצופה של הולכי רגל. מגרשי החניה, מפרצי החניה והרחובות המשולבים, יוגדרו בתכנית חלוקה נפרדת, ויקבעו השטחים בהם תותר זיקה לציבור לצורכי מעבר ותנועה.

ב. כבישים רחובות משולבים וש.צ.פ.:

שטחי כבישים הצבועים באדום או בחום או באדום מטויטת בירוק, שטחים ציבוריים פתוחים הצבועים ירוק ושטחים אחרים בשטח אזורי המגורים אשר יקבעו כבעלי זיקה לציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.
רחובות משולבים - בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון רחובות משולבים באזורי מגורים

ג. חניה:

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) חוק התכנון והבניה תשמ"ג 1983. מקומות החניה לאזור המגורים יוצמדו לכל דירה ויצוינו בבקשה להיתר הבניה וישויכו ע"ש בעל הנכס בספרי המקרקעין. בבתים משותפים הכוללים יח' דיור עד 120 מ"ר תהיה לפי 1.2 לדירה. לכיסוי החניה הנדרשת לשטח המסחרי ניתן יהיה לשלב במנין החניות את החניות הציבוריות הצמודות ברחוב ובשצ"פ ובלבד שהחניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) חוק התכנון והבניה - תשמ"ג 1983.

13. טבלת שימוש קרקע מצב קיים

האזור	שטח בדונמים	% משטח התכנית
אזור מגורים א'	20.19	38.5%
אזור מגורים מיוחד	5.51	10.5%
שטח למסחר	2.7	5.1%
שטח לבנין ציבורי	1.11	2.1%
שטח ציבורי פתוח	5.52	10.5%
דרכים	17.47	33.3%
סה"כ	52.50 דונם	100.0%

טבלת שימושי קרקע מצב מוצע.

האזור	שטח בדונמים	% משטח התכנית
מגורים א'	11.05	21.0%
מגורים א-1	4.46	8.5%
מגורים מיוחד	3.56	6.8%
שטח למסחר	2.87	5.5%
שטח לבנין ציבורי	1.11	2.1%
שטח ציבורי פתוח	1.20	2.2%
שצ"פ משולב בחניה	4.00	7.7%
שטח פרטי פתוח	5.15	9.8%
דרכים	17.64	33.6%
דרך משולבת	1.46	2.8%
סה"כ	52.50	100.0%

14. גדרות:
לא יוקמו גדרות בשטח התכנית בלי הסכמה ואישור מהועדה המקומית לתכנון ובניה.
15. תברואה:
לא תאושר בניה בלי תאום ואישור הניקוז, הביוב והספקת המים על-ידי מהנדס הרשות המקומית מגדל העמק.
16. הפקעות:
השטחים הנועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188,189 לחוק התכנון והבניה (פרק ח') התשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית מגדל העמק.
17. עצים קיימים:
עצים ישולבו במידת האפשר בתכנון המוצע בתאום עם מהנדס המועצה המקומית.
18. יחס התכנית לתכניות אחרות:
א. תכנית זו על פי הנחיות תכנית מתאר מגדל העמק, ג/323 - מופקדת, בהתאם להנחיותיה למעט שינויים בנושא גובה ומספר קומות. בכל סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, תחולנה הוראות תכנית זו.
ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/7060 - מאושרת.
19. חשמל:
איסור בניה מתחת ובקדבת קו החשמל.
א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקדבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
בכו מתח גבוה 33 ק"ו 5.0 מ'
בכו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'
בכו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'
- ב. במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון /מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקדבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ד. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
20. מיקלוט:
יותר שילוב של שטחי מיקלוט על פי שעות ואופי פעילות באישור רשויות הג"א ועל פי תקנות הג"א, מקלטים או מרחבים מוגנים יותקנו במבנים או במקומות אשר יסוכמו עם הג"א עפ"י ההנחיות שבתוקף.

21. תכניות בינוי:

תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית אשר תכלול לפחות יחידת תכנון אחת (קטע תכנוני אחיד).
תכנית הבינוי חציין את אפשרויות הרחבת הבניה בעתיד. סוגי גדרות (חומרים ופתרון עקרוני).

באזור המסחרי רשאית הועדה לדרוש במסגרת תכנית הבינוי לקבל גם תכניות חזיתות. עיצוב וחומרי גמר ובמקרה הצורך גם מודל. תכנית הבינוי תהיה תנאי להוצאת היתר הבניה. שינוי התכנית לאחר אישורה ע"י הועדה המקומית יעשה באישור הועדה המקומית.

22. פיתוח וגינון:

תכניות פיתוח יוגשו בקנ"מ 1:100 במסגרת הליכי קבלת אישורי הבניה. הועדה המקומית רשאית בתאום עם המח' הטכנית בעיריה לחייב את היוזם בסוגי הנטיעות ובמערכות ההשקיה.

23. חלוקה ואיחוד של קרקעות:

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם תואמים את גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחד שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. שטחי הדרכים המבוטלות יועברו ע"ש בעלי החלקות הגובלות ללא תמורה.

24. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה עפ"י חוק.

25. מסמכי התכנית:

- א. תקנון הכולל 7 עמודים מודפסים - מסמך מחייב
- ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 - מסמך מחייב
- ג. נספח בינוי ערוך בק.מ. 1:250 - מסמך מנחה בלבד
- ד. נספח משק תת קרקעי בק.מ. 1:250 - מסמך מנחה בלבד

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

~~ניירת מגדל-העמק
מנהל מקרקעי ישראל
מהנדס העיר
11.05.95~~

הרוזם:




עיריית מגדל העמק

~~חונן~~

השקעות ונכסים בתיים

הרוזם:

חירל בע"מ

   1.5.95

המתכנן :

ג'ורא גור אדריכלים

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965
אישור תכנית מס' 8375/ז
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 27.9.95 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 8375/ז
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4377
מיום 1.2.96 בעמ' 1514