

5740/ג

הדו

2-1975

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים

מועצה מקומית - מגדל העמק

מגדל העמק - צפון

תכנית בנין ערים מפורטת מספר 5740/ג

משרד הבינוי והשיכון

דצמבר 1985

חוק והתכנון והבניה, תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה מבוא העמקים	
תכנית מס' 5740	אג"מ
הועברם לועדה המחזית לתכנון ולבניה עם המלצה למתן תוקף בתאריך 8.9.87	
יושב ראש הועדה	מחנך הועדה

מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים  
מחוז הצפון

מועצה מקומית מגדל העמק

1. השם והתחולה

תכנית זו תקרא : מגדל העמק צפון - תכנית מפורטת מספר 5740/ג ותחול על השטח המוחתם בקו כחול רצוף על התשריט המצורף לתכנון זה והמהווה חלק בלתי נפרד מנונו .

2. היחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מספר 4308 בכל סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית 4308 הוראות תכנית זו עדיפות.

3. מטרת התכנית

קביעת יעדים חדשים לשטחי מגורים, לדרכים חדשות, לשטח ציבורי פחוח ולמוסדות ציבור .

4. יוזם התכנית

משרד הבינוי והשיכון

5. נגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון

6. עורכי התכנית

משרד הבינוי והשיכון

7. גבולות התכנית

מצפון כביש מספר 13 (לפי תכנית המתאר)

מדרום ח.ב.ע. מספר 4308

ממזרח ח.ב.ע. 3772 (ד"ר פלד)

ממערב כביש מספר 13

8. שטח התכנית

סך הנכ 16.47 דונם בקירוב (נמדד באופן גרפי)

9. באור ציוני התשריט

הסינון בתשריט

1. קו כחול רצוף

2. שטח צבוע חכלת

3. שטח צבוע צהוב

4. שטח צבוע חום מוחם בחום כהה

5. שטח צבוע ירוק עם אדום לסרוגין

6. שטח צבוע ירוק

7. ספנה ברבע העליון של העיגול

8. ספנה ברכעים הצדדים של העיגול

9. ספנה ברבע התחתון של העיגול

10. שטח צבוע אדום

11. שטח צבוע חום בהיר

12. קוים אלכסוניים אדומים על רקע היעוד המוצע

13. קו דק בצבע התשריט

14. קו נמשך עם דגלים משולשים

15. שטח מטויט בנקודות בצבע התשריט

16. קו רצוף

17. קו מרוסק

18. ימון קו-נקודה

הבאור

גבול התכנית

שטח מגורים 1-2 קומות

שטח מגורים 3 קומות

שטח למבנה ציבור

שבילים, כיכרות

שטח ציבורי פתוח

מספר הדרך

מרווח קדמי מינימלי

רוחב הדרך

דרך/חניה ציבורית נוצעת

דרך קיימת

דרך לכיטול

גבול המגרש המוצע

גבול גוש

כנין קיים

קו מים קיים

קו מים מתוכנן

קו ביוט טירוני קיים

### 10. השימוש בקרקע ובבנינים

1. לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנוצא מבתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת תכליות התכנית להלן לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. לא ינתן היתר בניה אלא אם כן תשא התכנית את חתימתו של בעל הקרקע.
3. הנוגש המוצע מהווה יחידת תכנון מינימלית ומגיש היתר בניה יתכנן את הנוגש כולו. ע"פ הבינוי כחש"ט.

### 11. רשימת תכליות:

יעוד      מס' שטח      צבע      מס' קומות אחרז      קו בנין      מס' מגרש בדונם      בחש"ט      מירבי      בניה      קדמי      אחורי      צדדי      יח' מס'

### 11. רשימת תכליות:

מס'	מגרש בדונם	שטח	צבע	מס' קומות	אחרז	קו בנין	מס'	יעוד	
מס'	מגרש	בדונם	בחש"ט	מירבי	בניה	קדמי	אחורי	צדדי	יח'
8	0	5	4	100*	2	תכלת	1.95	26	מגורים א'
9	0	5	4	100	2	תכלת	1.92	27	מגורים א'
12	5	5	4	100**	3	צהוב	1.35	28	מגורים ב'
6		5	5	100	3	צהוב	0.70	29	מגורים ב'
6	0	5	5	100	3		0.67	30	
6	0	5	5	100	3		0.72	31	
6		5	5	100	3		0.87	32	
6		5	5	100	3		0.85	33	
	5	5	4	30	1	חום	1.20	ה	גן ילדים
						ירוק	4.82		ציבורי פתוח
							1.93		דרכים וחניות
							16.98		סה"כ שטח

\* 50% בקומה

\*\* 33% בקומה

## 12. חלוקה ורישום

השטח הכלול בתכנית יחולק ויסומן בהתאם לתשריט. תותר תת חלוקה של מגרשים לפי הבנינים (כולל הצמודת גינה לדירות צמודות קרקע) ובאישור הועדה המקומית.

## 13. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור והמסומנים בתכנית זו ואלו בתכנית הבינוי יופקעו על ידי הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965 סעיף 198 ב.

## 14. עיצוב אדריכלי

1. במסגרת בקשה להיתר בניה יוגש תשריט הבנין כולל ההרחבות בטחיד. ותינתן אפשרות לכיצוע בשלבים. בכל מקרה יותר כיצוע הרחבות רק מכיוון קומת קרקע כלפי מעלה (לא תותר בניה קומה א' שלא על גבי קומת קרקע בנויה.) (התשריט הנ"ל יכלול פתרון חניות מוחסנים וכו.)
2. שמירה על המרווחים סביב הבנינים - המרווחים יהיו ע"פ התשריט המצורף ובהתאם לתשריט בנוי המגרש.
3. שמירה על גובה הבנינים - גובה הבנינים יהיה בהתאם למסומן בתשריט המצורף וטבלת המגרשים בתקנון זה.
4. וגות המבנים : וגות המבנים יהיו משופעים עם כיסוי רופים או יעובדו כמרפסת מרוצפת כולל מעקה בטיחותי.
5. קומת נוסד-לא תותר קומת נוסד בצד הנמוך של המבנה שגובהה מפני קרקע סופיים יעלה על 1.80 מטר.

## 15. פיתוח

הפיתוח הסביבתי ירטל על היזם.  
פיתוח השטח יהיה בהתאם לתשריט המצורף.  
ועל פי תכנית פיתוח מפורטת לכל מגרש שחוגש לוועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בניה.

## 16. גדרות

עיצוב ומיקום גדרות במסגרת תכנית הפיתוח הנ"ל. לאיעור הועדה המקומית.

## 17. סלילת כבישים וחניות

הכבישים והחניות בהתאם לתקן משרד התחבורה. החניות למגורים בתחום המגרש.

לא תותר גגונים לחניה שלא יוגשו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

## 18. שרותרים

1. אספקת מים  
תהיה מורשת אספקת המים המרכזית של הרשות .
2. ניקוז מים גשם  
יהיה על ידי חלחול, על ידי ניקוז טבעי או ע"י ניקוז  
בתעלות על קרקעיות ובצנורות חת קרקעיים בהתאם לחוקי  
הניקוז הנוגעים .
3. ביוב  
יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של הרשות המקומית .
4. מחקרים לאיסוף אשפה  
יהיו בהתאם לדרישה מהנדס הרשות המקומית ומשרד הבריאות  
המחוזי .
5. רישון בניה  
ינתן לאחר שתפורסם הודעה על הפקדת תכנית זו

## 19. בניה בקרבת קו חשמל

- כל קו רשת חשמל מחח נמוך בשטח יהיו חת קרקעיים.  
הבניה בקרבת קו החשמל תהיה כפופה לתקנות ומפרטי חברת החשמל לישראל בע"מ :
1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מחחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קו חשמל  
עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין  
התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של  
המבנה.
- |                             |                              |
|-----------------------------|------------------------------|
| ברשת מחח נמוך               | 2 מטרים                      |
| בקו מחח גבוה 22 ק"ו         | 5 "                          |
| בקו מחח עליון 110 - 150 ק"ו | 10.50 " ( 16,5 מ' מציר הקו ) |
2. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל חת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו,  
ואין לחסור מעל ובקרבת כבל חשמל חת - קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת  
החשמל.

## 20. נטיעות וגינות במרווחים שבין הבניינים

מבקשי היתר בניה יבצעו את גינות השטח במרווחים שבין  
הבניינים ויחזיקו גינות נוי, שבילי גישה, לפי תכנית  
הפיחות שתאושר על ידי הרשות המקומית .

## 21. דודי שמש

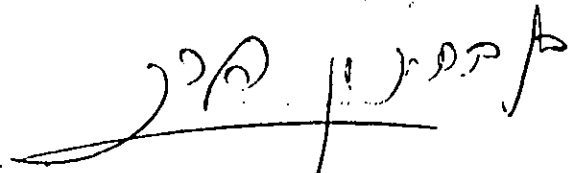
דודי שמש יוחקנו על גגות הבניינים עפ"י פתרון אדריכלי  
אחיד שיופיע בחשויט היתר הבניה .

## 22. אנטנות רדיו וטלוויזיה

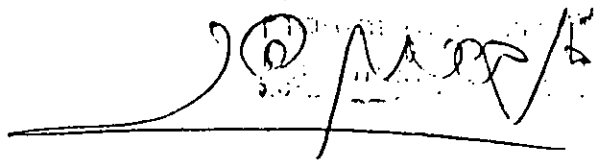
לא תוחקן יותר מאנטנה אחת לרדיו ואנטנה אחת לטלוויזיה  
על כל גג בנין, כשאנטנות אלו ישרתו את כל דידי הבית.

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראלי

יוזם התכנית : משרד הבינוי והשיכון



מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון



בין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית כתוצאה מן היותה כמתוארת עם  
השינוי המכונן המוסמכות.

ההתנגדות היתה לטעמי הכונן בלבד. אין לנו כדי להקנות כל זכות ליוזם  
התכנית או לכל מי שיתקן אותה בעתיד. אולם כל עוד לא הוקמה השטח  
הנדרש נראה שיש להמשיך בהתקנתו או בניה במקום  
המכונן ולא להשתמש בהיקף זה של השטח המוסמכות לכל  
התקנת בנין.

לפיכך נראה שיש להמשיך בניה כי אין לנו זכות להשתמש על ידינו הסכם  
הבנייה. אולם אין צורך להמשיך בניה זו. אולם יש להמשיך בניה זו.  
בנין זה נכנס לתוקף והוא יחולק על שטחו לטובת בנין המוסמכות עיי  
במסמך. אין צורך להמשיך בניה זו. אולם יש להמשיך בניה זו.  
אין לנו זכות להשתמש בהיקף זה של השטח המוסמכות לכל  
התקנת בנין.

מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז חצור  
תאריך: 3/3/86

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

אישור תכנית מס. 5740

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 28.1.79 לאשר את התכנית.

מ"מ מועצה אזורית תכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 5740

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3744

מ.מ. 18.290