

21.1.98

2-2692

2.37
6

מחוז הצפון

מרחב תיכנון מקומי - מגדל העמק
חחום שיפוט מוניציפלי - מגדל העמק
נפה יזרעאלים

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

אישור תכנית מס' 9533

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19.4.98 לעיתור את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

שם התכנית : תכנית מפורטת מס' ג/ 9533.

המהווה שינוי ופרוט לתכנית הבאות :

- ג/במ/61 - מאושרת
- תוכנית - 4807 - בתוקף
- תוכנית - ג/8375 - בתוקף
- תוכנית - 3772, 7237 - בתוקף
- תוכנית - 4308 - בתוקף
- ג/במ/139 - מאושרת
- ג/במ/138 - מאושרת
- ג/במ/160 - מאושרת
- ג/במ/42 - מאושרת
- ג/8155 - בתוקף
- ג/במ/2 - מאושרת
- ג/5740 - מאושרת

הודעה על אישור תכנית מס' 9533

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה בילקוט הפרסומים מס' 4626

ביום 8.3.98

* יוזם התוכנית : עיריית מגדל העמק - דרך העמק - מגדל העמק מיקוד 10500
 * בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל - קריית הנמשלה - נצרת עילית
 * עורך התוכנית : שנהב רענן - ת.ד. 3877 מגדל העמק מיקוד 10500 טל/פקס : 06-6545824

1. שם התוכנית :

תוכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' ג/9533 המהווה שינוי ופירוט לתוכנית הנ"ל לצורך קביעת נוהלים והנחיות לצורך הוצאת היחרי בניה.
ג/במ/61 - מאושרת
תוכנית - 4807 - בתוקף
תוכנית - ג/8375 - בתוקף
תוכנית - 3772, 7237 - בתוקף
תוכנית - 4308 - בתוקף
ג/במ/139 - מאושרת
ג/במ/138 - מאושרת
ג/במ/160 - מאושרת
ג/במ/42 - מאושרת
ג/8155 - בתוקף
ג/במ/2 - מאושרת
ג/5740 - מאושרת

2. מסמכי התוכנית :

תשריט המצורף לתכנית להלן : "התשריט" יהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל העניינים הכלולים בתוכנית וב"תשריט". - תשריט בקנ"מ 1:2500 וכן הוראות התוכנית. תוכנית זו כוללת מס' - 12 עמודים.

3. גבולות התוכנית :

הקו הכחול יהווה את גבול התוכנית.

4. מקום התוכנית :

ישוב : מגדל העמק
גושים : 17451, 17450, 16886, 17444, 17445, 17448, 17449, 17808, 17447, 17443, 17802, 17456, 17455, 17454, 17805, 17377, 17804, 17806, 17457, 17343, 17344, 17803
חלקי גושים : 17804, 17803, 17805, 17801, 17446, 17451
גוש : 17450 חלקות - 13-25, 8, 7, 5, 1, 2, 6, 11, 12, 31, 32
גוש : 17450 ח"ח - 28-30, 26, 3, 4, 5, 7-15, 21, 22, 27, 31-33
גוש : 17451 חלקות - 2, 18, 28-33, 37
גוש : 17451 ח"ח - 1, 11, 16, 22, 23, 28-33, 35, 37
גוש : 16886 חלקות - 8
גוש : 16886 ח"ח - 6, 7
גוש : 17444 חלקות - 43
גוש : 17444 ח"ח - 43
גוש : 17445 חלקות - 18
גוש : 17445 ח"ח - 16, 164
גוש : 17448 חלקות - 4-63, 64-67, 68-97
גוש : 17448 ח"ח - 2, 3, 60, 64, 68, 69, 72-84
גוש : 17449 חלקות - 1, 4-20, 21-52, 53-71
גוש : 17449 ח"ח - 2, 3, 20, 21-25, 28, 30, 31, 35, 36, 40, 41, 51, 52, 55
60, 63, 67

70.1.98
05774700
06-574534

- גוש 17808 ✓ חלקות - 1-4
- גוש 17808 ח"ח - 1,4,7
- גוש 17803 ✓ חלקות - 5,6
- גוש 17803 ח"ח - 1
- גוש 17804 ✓ ח"ח - 38,39
- גוש 17377 ח"ח - 1,2
- גוש 17805 ח"ח - 1
- גוש 17454 ✓ ח"ח - 57-61,67,69
- גוש 17455 ✓ חלקות - 13-23,25-34,37-40,45,47-54,58,61,68-73,79-90
- גוש 17455 ח"ח - 92,164
- גוש 17455 ח"ח - 1-12,22,24,35,36,41-44,46,56,59,60,63,66,67,74
- גוש 17456 ✓ חלקות - 58-60
- גוש 17456 ח"ח - 38,39,44,51-53,56,57
- גוש 17802 חלקות - 2,4,64

0577
06-545824

26.1.98

5. שטח התוכנית:
שטח התוכנית 1662.63 דונם נדוד גרפית.
6. בעל הקרקע:
מנהל נוקרקעי ישראל - קריח הממשלה נצרת עילית.
7. יוזם התוכנית:
עיריית מגדל העמק - זרד העמק - מגדל העמק 10500
8. עורך התוכנית:
שנהב רענן - ת.ד. 3877 מגדל העמק טל' 06-545824
9. מטרת התוכנית:
קביעת נוהלים והנחיות לצורך הוצאת היתרי בניה בשכונות ותיקות מאוכלסות עבור מבני עזר, מתקנים בשטחים ציבוריים ופרטים כגון: מחקני משחקים, תחנת מוניות, תחנת טרנספורמציה, בתי שרות ציבוריים (פיס, לוטו), גגונים לחלונות, למרפסות, יציאה מחדרי מגורים לגינות ומרפסות בבתי פרטיים.
שינוי יעוד ממגורים - למסחר
שינוי יעוד משטח למבני ציבור - למגורים (בתי שרת).
שינוי יעוד משצ"פ - לבתי כנסת.
שינוי יעוד ממגורים - לבתי כנסת.
שינוי יעוד משצ"פ - למסחר.
שינוי היעוד כפי שמופעים בטבלה בע"מ מס' 9, מתייחסים רק לגבי המגרשים הנ"ל.

10. יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה השלמה לכל התוכניות המוזכרות לעיל לפי חלוקה לגושים וחלקות והיא מפרטת את האיזור שבקו הכחול עם איזור תוכנית זו יהיו הוראותיה תוספת לכל התוכניות החלות על השטח הכלול בה.
במידה ויש סתירה בין התוכניות - הוראות תוכנית זו עדיפות, כל שאר ההוראות הניכללות בתוכנית הנאושרת החלות בשטח, תקיפות ובעינן עומדות.

- ג/במ/61 - נאושרת
- תוכנית - 4807 - בתוקף
- תוכנית - ג/8375 - בתוקף
- תוכנית - 3772, 7237 - בתוקף
- תוכנית - 4308 - בתוקף
- ג/במ/139 - נאושרת
- ג/במ/138 - נאושרת
- ג/במ/160 - נאושרת
- ג/במ/42 - נאושרת
- ג/8155 - בתוקף
- ג/במ/2 - נאושרת
- ג/5740 - נאושרת

11. באור סימני התשריט :

פרוש הציון

ציונים בתשריט

1. איזור לא צבוע _____ ללא שינוי יעוד
2. איזור צבוע _____ עם שינוי יעוד
3. גבול תוכנית _____ קו כחול עבה
4. גבול תוכנית קיימת _____ קו כחול מרוסק
5. שטח מסחר _____ צבע אפור
6. שטח ציבורי פתוח _____ ירוק
7. מבנה ציבור _____ חום
8. מגורים א' _____ כתום
9. שינוי יעוד _____ מוקף במסגרת אדומה + מספר בצד
10. גבול גוש _____
קו שחור משונן.

12. גושים וחלקות לפי חלוקה לתוכניות :

הגושים והחלקות של התוכנית ג/9533 לפי חלוקה לגושים עליהם חלה תוכנית זו ולכל הוראותיה חלות עליהם.

תוכנית מפורטת ג/במ/139 - נאשרת

17808	17456	17455	17454	17451	17449	17448	גוש
		13-23 25-34 37-40 68-73 79-90 92			1 4-20	4-63 65-67 70,71 84-95 97	חלקה
1	38,39 51-53	1-12,24 35,36 41-44, 63,46 66,67, 74 78,91	57-61 67,69	1	2,3 21-25 28,30, 31,35, 36	2,3,64, 69,68 72-83 69	חלקי חלקות

- תוכנית מפורטת 4807 - בתוקף

גושים : 17802
17443
17447

תוכנית ג/8375 - בתוקף

17456	17455	גוש
58,59,60	45,47-54 58,61	חלקות
,44,52,53 56,57	22,24,35 42-44,46 55,56,59 60,63,94 95	חלקי חלקות

תוכנית מפורטת 3772, 7237 - בתוקף

16886	17451	17450	גוש
8	18	11-25,5-8	חלקות
6,7	22,23	3,5,7-15 21,22,27	חלק מחלקות

תוכנית מפורטת 4308 : בתוקף

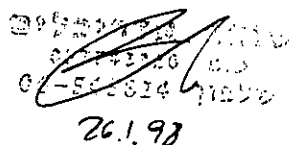
- חלקי גושים 17450
17451

תוכנית מפורטת ג/8155 - נאושרת

17451	17808	17450	17449	17448	17445	17444	גוש
30,31,33 37	2	1,2	48,53,54 64,65,66 68,70,71	73-79 81,82, 96	18		חלקות
29,32	1,4,7	3,4,31 32,33	20,21,40 41,51,52 55,60,63 67	60,64,68 69,72,80 83,84	16,164	43	חלקי חלקות

תוכנית מפורטת ג/במ/61

	17805	17377	17804	17803	גוש
	1	1,2	38,39	1	חלק מחלקה



 26.1.98

תוכנית מפורטת ג/במ/160 - מאושרת

17806, 17457, 17445, 17343, 17344	גוש
17804, 17803, 17805, 17801, 17446	חלקי גושים

תוכנית מפורטת ג/במ/138 - מאושרת

17808	17451	17449	גוש
חלק מ-1	2, 28, 29, 32	15, 16, 19-52 55-63, 67 69, 71	חלקות

תוכנית מפורטת ג/במ/42 - מאושרת

17377	17803	17802	גושים
אוצי	5, 6	2, 4, 64	חלקות

תוכנית מפורטת ג/5740 - מאושרת

- חלק מגוש 17451

תוכנית מפורטת ג/במ/2 - מאושרת

17451	17808	17450	17449	17448	17455	17444	גוש
11, 16 28-33 35, 37	1, 2, 3, 4	1, 31, 32	15, 16 19-71	60, 64 68, 69 72-84 96	16, 164	43	חלקות

13. טבלת זכויות והגבלות בניה : מועמדות רק למצטינים בטבלת עם 9 בלבד.

שם האזור שימושים עיקריים	שטח מגרש מיינמל'	קוי בנין			שטח מותר	מספר	שם האזור שימושים עיקריים	שטח מגרש מיינמל'	שטחי בניה נקסימלי			גובה בניה נקסימלי			צפיפות נטו נט' יחיד' למגרש	גובה בניה נקסימלי	מס' יחיד' למגרש	מס' יחיד' למגרש
		קדמי	צד	אחורי					נועל למפעל כניסה	נחתת למפעל כניסה	שטח עיקרי	שטח שרות	סה"כ שטח במגרש	חכסית קרקע				
מבנה ציבור	500	3	3	3	56%	צלא י"ר 280-ס' מ' דקסן מקניז	48% ולא י"ר 240-ס' מ' מ'	8% ולא י"ר 40-ס' מ'	280	2	6	40%	6	צפיפות נטו נט' יחיד' למגרש	מס' יחיד' למגרש	מס' יחיד' למגרש		
מגרשים	500	3	3	3	60%	ולא י"ר 300-ס' מ' דקסן מקניז	52% ולא י"ר 260-ס' מ'	8% ולא י"ר 40-ס' מ'	300	2	6	50%	1					
מסחר	40	0	0	0	25%	ולא י"ר 40-ס' מ'	0 ולא י"ר 10-ס' מ'	0 ולא י"ר 10-ס' מ'	10	1	3	25%	3					
חנתת מוניות טרנספורמציה פיס	30	2	2	2	50%	ולא י"ר 15-ס' מ'	50% ולא י"ר 15-ס' מ'	15	1	3	50%	3						

* מבנה ציבור מותרים לשינוי יעוד נמוגורדים למבנה ציבור.
 ** חנתת מונית, טרנספורמציה ופיס : הוספת פונקציות בחומי ש.צ.פ. או חניה ציבורית.

*** למסוד לא יזמן שטח שזיות, כמאת ואדברי בקיוסאים.

טבלת חלוקה לשינוי יעוד לפי מיספור ע"ג התשריט

מס' מצויין בתשריט	גוש	חלקה	חלק מ-	שינוי יעוד מ - ל
1	17806		177	ממבנה ציבור למגורים
2	17446		51	ממבנה ציבור למגורים
3	17445		40	ממבנה ציבור למגורים
4	17805		102	ממבנה ציבור למגורים
5	17806	112		ממגורים למסחר
6	17343	43		משצ"פ למסחר
7	17446		51	משצ"פ למסחר
8	17445	93		משצ"פ למסחר
9	17805	מגרש 154		משצ"פ למסחר
10	17803	מגרש 33		משצ"פ למבנה ציבור
12	17806	113		ממגורים למבנה ציבור

מס' חלקה
05-54

11/2/98

14. תברואה :

לא תאושר בניה או שינוי בלי אישור ותאום ניקוז, ביוב, ואספקת מים ע"י מהנדס הרשות המקומית.

15. חשמל :

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר הבניה רק במרחקים המפורטים מטה. נקו אנכי משוך אל הקרקע בן היתל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל, לבן החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2	מטר.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5	מטר.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5	מטר.
בקו מתח עליון 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0	מטר.
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0	מטר.

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל 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.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

16. תקנות כלליות - הוראות בנושא חזות העיר

16.1.1 על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה והעיר יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה מגדל העמק להתנות מתן היתרי בניה בתיכנון וביצוע בנושאים הבאים :

16.1.2 מבני עזר - תותר בנית מבני עזר, (מחסנים) מחוץ למבני המגורים בשטחים פרטיים וכן לדירות בשיכונים עם קרקע צמודה, בשטח שלא עולה על 6 מ"ר ליחידת דיור מיקומו וצורתו יקבעו ע"י הועדה לתיכנון ולבניה מגדל העמק הישוב שיטחם של מבני העזר יהיה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים, במידה ותותר ע"י הועדה המקומית בניה בקו בניה 0 - תיהיה הבניה בגובה שלא עולה על 2.20 מ' וללא פתחים לכיוון השכן. ניקוז המבנה יופנה לכיוון מגרש המבקש ולא למגרש שכן.

16.1.3 חניות מקורות - תותר בנית חניה מקורה - החניה תהיה בהתאם לתקנות התיכנון והבניה (החקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983). שטח החניה בהתאם לחוק. במידה ותותר ע"י הועדה המקומית בניה בקו בניה 0 - תיהיה הבניה בגובה שלא עולה על 2.20 מ' וללא פתחים לכיוון השכן. ניקוז המבנה יופנה לכיוון מגרש המבקש ולא למגרש שכן.

- 16.1.4 תותר הקמת גגונים ופרגולות מעל יציאות בדירות קרקע לגינות וכן לדירות בעלות מרפסות עם אפשרות יציאה אליהן.
שטח הגגון בדירות צמודות קרקע (עם יציאה לגינה) ודירות עם מרפסות יהיה בשטח שלא עולה על שטח ההיטל של קרוי המרפסת ויחושב כחלק מאחוזי הבניה המותרים. בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה מגדל העמק לדרוש תוכנית בינוי המראה את המבנה בשלמותו וכוללת את התוספות העתידיות של כל יחידות הדיור.
- 16.1.5 תותר הקמת גגונים מעל חלונות להגנה מפני גשם בחדרי כביסה בכל הקומות. וכן הגדלת חדרי כביסה ע"ח מיסתור כביסה בנוי (שטחם יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה).
- 16.1.6 קביעת מיקום למזגנים ולדודי שמש וקולטים. עם הגשת חכנית בינוי כללית של המבנה והסכמת שכנים - תוכנית הבינוי תכלול את קביעת המיקום לכל יחידות הדיור.
- 16.1.7 קביעת מיקום מיכלי סולר, מפרצי אשפה צוברי גז - עם הגשת חכנית בינוי כללית של המבנה. בסמכות הועדה לדרוש תוכנית בינוי המראה את המבנה בשלימותו כולל התוספות העתידיות - תוכנית הבינוי תכלול את קביעת המיקום.
- 16.1.8 מותר לבנות תוספות של מרפסות פתוחות לכל הדירות בכל המפלסים, ובכל התכניות בתנאי שלא עוברים את סה"כ אחוזי הבניה המותרים לפי התוכנית המאושרת החלה על השטח וכפוף לאישור תוכנית בינוי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה מגדל העמק.
- 16.1.9 באישור ועדה מקומית לתכנון ובניה - מגדל העמק תנתן אפשרות להתיר בנית שטחי שרות בקומת מסד במקומות בהן נוצר מצב טופוגרפי המאפשר זאת הגודל לא יעלה על 8 מ"ר וגובה 2.20 מטר.
- 16.1.10 קביעת מיקום תחנות מוניות ציבוריות - באישור ועדה מקומית לתכנון ובניה מגדל העמק. עיריית מגדל העמק רשאית להקים תחנות/מוניות הסעה עם מבנה קבע עד 15 מ"ר. בשטחים ציבוריים וחניות ציבוריות.
לא תותר בניה בקו בניה 0. שטח התחנה, גובהה, וצורתה יקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה - מגדל העמק.
- 16.1.11 תותר בניה בתוך שטחים ציבוריים תחנות פייס, תחנות אוטובוס, אשפתונים, ספסלים, פרגולות, טלפונים ציבוריים ושלטי פרסומת מוארים.
- 16.1.12 תותר בניית תחנות טרנספורמציה ולהציבם בתוך שטחים ציבוריים. לא תותר בניה בקו בנין 0.
- 16.1.13 תוספות הבניה יהיו בעלות חזות אחידה ונחתאמת.
- 16.1.14 מבנים קיימים עד הפקדת תוכנית זו
קו הבנין למבנים הקיימים יהיה לפי המצב בשטח. למבנים חדשים, או תוספת לבניה הקיימת תותר בניה בקו בנין קדמי 0 ויותר גם קו בנין צידי ואחורי - 0 בתנאי קבלת הסכמת השכנים הגובלים למבנה.
ניקוז המבנה יופנה לכיוון המגרש הנבקש ולא למגרש שכן.

חתימות

בעל הקרקע : מנהל מוקדעי ישראל

רשות מקומית : עיריית מגדל העמק

המחלקה המסוימת
למכירת הנכס - 445/01

~~עיריית מגדל העמק
אגף סניף סינגר
במחלקת העיר~~

עורך החוכנית : שנהב רענן

שנהב אדריכלים
ע.ס. 0577-3320
טלפון 06-345824