

מס  
12.11.95

2-2699

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מגדל העמק"

תוכנית מפורטת מס' ג/8155  
המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/במ/2  
ולתוכנית מתאר מגדל העמק ג/323 המופקדת

יוזם: משרד הבינוי והשכון מחוז הגליל

עורך התוכנית: קליין יעקב - אדריכל

אוקטובר 95  
יולי 95  
אוגוסט 94  
יוני 94  
אפריל 93  
ינואר 93

עדכונים

מג-הע-7

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

תכנית מס' 8155  
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם  
האגדה למתן תוקף בתאריך 10/11/95  
יושב ראש הועדה

פרק מס' 1

כללי  
תוכנית מפורטת מס' ג/8155 המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/במ/2  
ולתוכנית מתאר מגדל העמק ג/323 המופקדת.

1.01 מקום התוכנית:

- מחוז - הצפון
- נפה - יזרעאלים
- המקום - עיריית מגדל העמק
- חלקי גושים - חלקה: 17444 - חלקי חלי: 43
- 17445 חלקה: 18 - חלקי חלי: 16, 164
- 17448 חלקות: 73-79, 81, 82, 96
- 17449 חלקי חלקות: 60, 64, 68, 69, 72, 80, 83, 84
- 17450 חלקות: 1, 2 - חלקי חלי: 48, 53, 54, 64-66, 68, 70
- 17451 חלקות: 3, 4, 31, 32, 33 - חלקי חלי: 20, 21, 40, 41, 51, 52, 55, 60, 63, 67
- 17808 חלקה: 2 - חלקי חלי: 1, 4, 7

1.02 תחום התוכנית:

גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

1.03 מסמכי התוכנית:

התוכנית מורכבת מתשריט בקנ"מ 1:1250 וכן מהוראות התוכנית.

1.04 יוזם התוכנית:

משרד הבינוי והשכון מחוז הגליל.

1.05 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

1.06 עורר התוכנית:

צ.ת.ג - י.קליין אדריכלים

1.07 יועצים:

יהודה אשד - יעוץ דרכים

1.08 שטח התוכנית ומס' יח"ד:

כ - 173 דונם ומס' יח"ד - 194

1.09 מטרת התוכנית:

עדכונים ושינויים בתוכנית ג/במ/2 לצורך מבני צבור כגון:  
בית העיריה + מרכז מסחרי, משטרה, ביכנ"ס, מרפאה, מקווה ועדכון  
המערכות הנגזרות מהן: דרכים, שפיים ותשתית.

1:10 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מתייחסת לתוכנית מתאר מגדל העמק מס' ג/323.  
היא מפרטת את האזור שבתחום הקו הכלול ומהווה שינוי לג/במ/2.  
עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית  
אחרת החלה על השטח הכלול בה.

פרק מס' 2

2.01 ציונים בתשריט

- | <u>פרוש הציון</u>             | <u>ציונים בתשריט</u>   |
|-------------------------------|--|
| -קו כחול עבה                  | 1. גבול התוכנית  |
| -קו כחול מקווקו               | 2. גבול תוכנית מאושרת (ג/במ/2)                               |
| -צבוע צהוב                    | 3. אזור מגורים ג'  |
| -צהוב עם פסים אלכסי חומים     | 4. אזור מגורים ד'  |
| -צבוע חום מותחם בחום כהה      | 5. שטח למבני צבור  |
| -פסים אלכסי חום-ירוק לסרוגין  | 6. שטח משולב מבני צבור<br>+צבורי פתוח                        |
| -אפור                         | 7. שטח מסחרי   |
| -קו סגול                      | 8. חזית מסחרית   |
| -פסים אלכסי אפור-ירוק-כתום-   | 9. שטח משולב מבני ציבור+מוסד ציבורי<br>+מסחרי+שטח צבורי פתוח |
| חום לסרוגין                   | 10. שטח צבורי פתוח   |
| -צבוע ירוק                    | 11. שטח לשימור   |
| -צבוע קווים שחורים משולבים    | 12. שטח עתיקות   |
| -לבן מותחם בקו שחור מרוסק עבה | 13. דרך משולבת   |
| -פסים אלכסי אדום-ירוק לסרוגין | 14. דרך קימת/מאושרת/חניה                                     |
| -צבוע חום בהיר                | 15. דרך מוצעת/הרחבת דרך/חניה                                 |
| -צבוע אדום                    | 16. דרך להולכי רגל   |
| -ירוק עם 2 פסים אדומים        | 17. דרך לביטול   |
| -מקוקו אדום                   | 18. אזור מגורים ד' (תכנית מצב קיים)                          |
| -פסים אלכסי תכלת-צהוב         | 19. מרכז עסקים ראשי (תכנית מצב קיים)                         |
| -פסים אלכסי צהוב, סגול, חום,  |  |
| אפור, ירוק לסרוגין.           | 20. מס' הדרך   |
| -ברבע העליון של העיגול        | 21. מרווח בניה צדדי מינימלי                                  |
| -ברבעים הצדדיים של העיגול     | 22. רוחב הדרך  |
| -ברבע התחתון של העיגול        | 23. גבול גוש   |
| -קו ועליו משולשים             | 24. גבול חלקה קיימת  |
| -קו דק מקווקו                 | 25. גבול מגרש מוצע   |
| -קו רצוף דק                   | 26. מס' גוש קיים   |
| -מספר בספרות גדולות בתשריט    | 27. מס' חלקה קיימת   |
| -מספר בספרות קטנות בתשריט     | 28. מס' מגרש מוצע בתוכנית                                    |
| -מספר מוקף עיגול בתשריט       | 29. קו חשמל  |
| -קו מרוסק ועליו צלבים         | 30. קו חשמל להעסקה   |
| -קו רציף ועליו צלבים          | 31. קו בניי אינפורמטיביים                                    |
| -קוים בתוכנית ומעליהם צבע     |  |

2.02 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

יעוד השטח	שטח בדונם	באחוזים
אזור מגורים ג' 104,107	28.7	16.6
אזור מגורים ד' 103	6.0	3.5
שטח למבני צבור 201-206	17.1	9.9
שטח משולב מבני צבור + צבורי פתוח - 301	9.5	5.5
שטח מסחרי 401	2.3	1.3
שטח משולב מבני צבור + מוסד צבורי + מסחר + צבורי פתוח - 501	13.0	7.5
שטח צבורי פתוח 607-601	24.8	14.3
שטח לשימור 701	1.2	0.7
שטח עתיקות 702	15.3	8.8
דרכים משולבות	2.7	1.6
דרך להולכי רגל	0.2	0.1
דרכים קימות/מאושרות	50.0	29.0
חניה צבורית מוצעת - 800	2.2	1.2
סה"כ	173.0	100

2.03 פרוש מונחים:

- גובה הבניה: הגובה ימדד בכל נקודה של המבנה אנכית ביחס לפני הקרקע הסופיים ובכל מקרה לא גבוה מן הגובה המקסימלי המצויין בטבלה בסעיף 6.01 ע"פ ההגדרה בחוק התכנון והבניה.
- קו מ"ה: כל קומה הניתנת לניצול בשטח התוכנית תספר במניין הקומות. כולל קומת מרתף.
- הועד ה: הועדה המקומית הממונה על יישום חוק התכנון והבניה לשטח תוכנית זו.

תקנות כלליות

הוראות בנושא חזות הישוב ואיכות הסביבה

- 3.01 על מנת לאפשר פקוח נאות על פתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון ובצוע בנושאים הבאים:
- 3.01.1 חובה להשלים הבנין לפי התוכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להלשים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.
- 3.01.2 אנטנות רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. בבנינים משותפים יוצבו אנטנות מרכזיות. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים.
- 3.01.3 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.
- 3.01.4 ניקוז מי גשם: צנורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
- 3.01.5 מסתורי כביסה: במידה של תלית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה. באזורי המגורים תאסר הקמת מתקני תלית כביסה בחזית הרחוב.
- 3.01.6 ש י ל ו ט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
- 3.01.7 תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פתוח סופית של המגרש בקנ"מ 100:1. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתלית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט עם חומריהם, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.
- 3.01.8 ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה. מבני הצבור יצופו בחומרים עמידים כגון: אבן, קרמיקה או פסיפס ובהתאם להנחיות פרק 4
- 3.01.9 שטחי המבנה המותרים לבניה: תותר בניה בשטח מקסי ע"פ טבלת יעודים וזכויות בניה המפורטת בפרק 6.
- 3.01.10 סידורי נגישות לנכים: באזורים בהם מותרים מבני ציבור תדרש הקפדה על סידורי נגישות לנכים.

3.1.11 שלטי פרסומת  
תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בניני המגורים.  
באזור מסחרי לא יוצבו שלטי פרסומת אלא באישור המוסדות  
המתאימים בעיריית מגדל העמק אשר תקבע מיקומם וגודלם.

3.1.12 שינויים במבנים  
לא ינתן לאחר האיכלוס בבתי המגורים לבצע שינויים בבנינוי  
ובחזיתות המבנים ללא הסכמת כל דיירי המבנן ואישור הועדה  
המקומית.

3.1.13 מבני עזר, מבני חניה וגשרונים  
תאסר בנית מבני עזר מחוץ למבני המגורים.

3.1.14 גגות  
באזור מגורים ג' הבתים יקורו בגגות משופעים מכוסי  
רעפים. יותר שילוב מרפסות גג מרוצפות בשילוב גגות  
רעפים ובתנאי שאחוז שטח מרפסות הגג לא יעלה על 60%.  
באזור מגורים ג' הגגות יהיו שטוחים.

3.1.15 קירות מפרידים בין המגרשים  
יהיו מסומנים בבקשה להיתר בניה.

3.1.16 קווי מים וביוג בתוך המגרשים  
היזם יהיה רשאי להעביר קווי מים וביוג בתוך המגרשים  
הפרטיים עד למרחק של 1 מ' מקו הבניין.

3.1.17 זכות גישת הרשות לקווי תשתית ציבוריים  
לרשות העירונית תשמר זכות גישה לקווי המים, הביוג וכל  
קווי התקשורת הציבורית לצורך טיפול ואחזקה.

3.1.18 קומות עמודים מפולשות  
תאסר בנית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים  
להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.60 מ' מפני  
הקרע הסופיים.

פרק 4.0 מ.ס.  
אזורים ותכליות

4.01 מגורים ג'

מגרש 104:

יותר מבני מגורים בקירו' גגות רעפים. תתאפשר הצמדת שטחי קרקע לחלק מן הדירות לשמוש פרטי ו/או הצמדת גגות כמרפסות פתוחות לחלק מן הדירות. המבנים יהיו תלת קומתיים אך לקומה עליונה תותר הצמדת קומה נוספת בתנאי היותה קשורה ליחידה תחתיה ובנויה בתוך גג רעפים.

יותר מסד סגור עד גובה 1.6 מ' מפני הקרקע הסופיים. לעידוד בניה מדורגת - מרפסות גג לא מקורות לא יבאו במנין אחוזי הבניה.

החניות יהיו בתוך המגרשים. יבנו מחסנים ביתיים בקומת קרקע או בקומה תת קרקעית בשטח מינימלי של 3 מ"ר לכל אחת מן הדירות במבנה. לדירות שהוצמדה אליהן קרקע פרטית ולא נבנה עבורם מחסן ביתי - יותר לבנות מחסן בשטח שעד 8 מ"ר, בקרקע שהוצמדה אליהם ולפי פתרון אחיד. מגרש 107: מבנה בן 3 קומות עם חזית מסחרית לרחוב הראשי, שתעוצב בהתאם לפתרון כללי לכל הרחוב.

4.02 מגורים ד' מגרש 103

יותר מבנים רב קומתיים ע"פ הנחיות פרק 6. קומת קרקע תהיה מבונה. הועדה המקומית תחייב הדגשת חזיתות המבנים ביחס לדרך חיפה - נצרת כחלק מהעיצוב האורבני לאורך ציר זה. תותר תוספת גובה במבנים אלו לצורכי שרות לדוגמא: פירי מדרגות, מיכלי מים, מתקנים סולריים וחדרי מכונות למעליות אך יוקפד על שילוב מגובש של יחידות אלו. היזם יבנה לכל דירה מחסן ביתי בשטח מינימלי של 3 מ"ר בקומת קרקע או קומה תת קרקעית. יותר מסד סגור עד גובה 1.6 מ' מפני הקרקע הסופיים. החניות בתוך המגרשים.

4.03 שטח למבני צבור מגרשים 202-206 (פרוט המגרשים ראה טב' 6.02

יותר השימושים הבאים:

- גני ילדים ומעונות יום.
- תחנת טיפול באס ובילד.
- בתי כנסת ומקוואות.
- מועדוני נוער ומבוגרים.
- בתי ספר. הערה-כל בניה נוספת במגרשים 202-205 תלווה בתכנית בניה עם ציון נגישות לאתר.

4.04 שטח לתחנת משטרה מגרש 201: על מבנה המשטרה להשתלב בסביבת

הכנסיה ושכונת המגורים. לשם כך תשולב אבן בקטעי חזית (מינימום מסביב לפתחים ובפינות הבית) והמבנה יקורה בגג רעפים. כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

4.05 שטח משולב מבני צבור + שטח צבורי פתוח מגרש 301

יותר הקמת מבני צבור: בית יד לבנים וספריה משולבים עם שטחים פתוחים. המבנה יצופה באבן. החניות במגרש הסמוך המיועד לחניה צבורית. הגבלות ואחוזי בניה כמפורט בפרק 6. כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

4.06 שטח מסחרי מגרש 401  
מיועד לשרותי מסחר קמעונאי או שרותי מזון. המבנים יהיו מקוריים  
גגות רעפים. לא תותר הקמת מחסנים נפרדים מן המבנה המסחרי.  
תותר תוספת קומת גלריה עד שטח 50% משטח הרצפה כחלק מהיחידה  
העיסוקית, בנוסף לאחוזי הבניה הרשומים בטבלת זכויות והגבלות  
הבניה, לשימוש עיקרי.  
במקרה של בנית גלריה תותר תוספת גובה של 2 מ'. דרך לפריקת  
סחורה ותניות בתוך המגרש. הגבלות ואחוזי בניה כמפורט בפרק 6.

4.07 שטח למבני צבור משולב עם מוסד צבורי, מבני מסחר  
ושטח צבורי פתוח - מגרש 501  
מיועד להקמת מבנון בעל ערך כלל עירוני הכולל את: מבנה העירייה,  
משרדים כלליים, חנויות למסחר, הוסטל וכן את ככר העיר.  
הפרויקט המתוכנן מתפרס על מגרש בן 15.4 דונם ובהיקף בניה של  
כ - 17000 מ"ר.

- \* בית העירייה ישכון בבנין בן 4100 מ"ר בחמש קומות.
- \* בבנין המשרדים 5340 מ"ר למשרדים בשלוש קומות וכן 2840  
מ"ר למסחר, בכלל זה חנויות ואולם שמחות.
- \* בנין ההוסטל יכלול 4280 מ"ר לדיור מוגן (בית אבות )  
בחמש קומות ו-600 מ"ר למסחר במפלס הכיכר.
- \* כיכר מרכזית בשטח של 3300 מ"ר ובתוכה ישולבו אזורי ישיבה  
מוצלים, גינות נוי, אמפיתאטרון וכן פיסול חוצות.  
מול הכיכר, מתוכננת טיילת הצופה אל נוף העמק.  
מקומות חניה לפרויקט בתחום המגרש:  
בחלקם מתחת למפלס הכיכר ובחלקם מעל פני השטח בעזרף הכיכר.  
הגבלות ואחוזי בניה כמפורט בפרק 6.  
כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

4.08 שטח צבורי פתוח  
ישמש לפעילות נופש ופנאי. השטחים יכללו:  
- נטיעות וגנים.  
- דרכים להולכי רגל כולל מעבר שרות לרכב המשמש לתחזוקת האזור.  
- מתקני משחק וספורט ומבני שרות הקשורים לתכליות הללו.  
- רהוט רחוב.  
- מתקנים הנדסיים (כגון: מקלט צבורי, תחנות טרנספורמציה לחשמל,  
תאי חלוקת דואר וכו').

4.09 שטח לשימור מגרש 701  
בשטח כנסייה עתיקה - השטח ישומר ויטופל ולא תותר בו כל בניה  
נוספת. כל שינוי במצב הבנין דורש אישור רשות העתיקות.

4.10 שטח עתיקות מגרש 702  
בשטח זה נמצאות עתיקות בעלות ערך הסטורי. השטח יפותח כפארק  
עתיקות. תותר בנית מבנים לשרות הצבור כגון: מתקני משחקים, מבני  
שרותים תחנות מידע ודוכני מכירה מחסנים וכו'. כל תכנון באזור  
זה חייב אישור מרשות העתיקות.

4.11 דרך משולבת  
תהיה באגנים משתלבות ותכלול רהוט רחוב, שטחי גינון וחניות.



4.12 דרכים וחניות ציבוריות

הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניית כלי רכב והעברת שרותים עיליים ותת קרקעיים כגון קוי חשמל, אספקת מים, ביו, גז, טלפון וניקוז, רשת תאורה ונטיעות. במגרש 800- המיועד לחניה צבורית-תותר הקמת תחנת מוניות ומבנה הדרוש לכך בשטח מקסימלי של עד 15 מ"ר. עם שינוי מעמדה של דרך מס' 75 מדרך ארצית לדרך עירונית פנימית-תחובר דרך 14 לדרך 75 בתאום עם מע"צ.

4.13 דרך להולכי רגל

רוחב הדרך 5 מ' והיא תהיה מאבנים משתלבות.

פ ר ק מ 5.0  
תקנות כלליות:

5.01 שמוש בקרקע ובבנינים

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.

5.02 הפקעת שטחים: כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעים לעניין וירשמו על שם עיריית מגדל העמק.

5.03 רישום שטחים ציבוריים: השטחים הציבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם עיריית מגדל העמק. חלוקתם לצורכי רישום תעשה ע"י הקבלנים תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

5.04 כיבוי אש: לא תותר כל בניה בשטח התוכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה כיסווי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

5.05 מקלטים: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.

5.06 שרותים:  
כללי

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תוכנית תשתית וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התוכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ומחלקת מהנדס העיר.

5.06.1 מים - מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של העירייה. המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3.06.2 ביו-ב - כל המבנים שיוקמו בשטח התוכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחיו ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העירייה. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קוי הביוב בשטח המגרשים ובחיבורם למערכת הביוב העירונית. קוים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.00 מ' מגבול המגרש.

- 5.06.3 סילוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של עיריית מגדל העמק ובתאום עם מח' מהנדס העיר.
- 5.06.4 חשמל, טלפון ותקשורת - מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן עילי. שנאים יבוצעו על פיתאום עם חב' חשמל ע"ג עמודי המתח הגבוה. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקו' ההזנה למבנים יהיו תת - קרקעיים.
- רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת קרקעיות.  
רשת התקשורת - תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות לחיבורים לטלויזיה בכבלים.
- 5.06.5 טלויזיות כבלים - תעשה הכנה בקוים תת קרקעיים לרשת טלויזית כבלים.
- 5.06.6 קו מתח גבוה - יועתק בתאום עם חב' חשמל ע"י יזמי התוכנית.
- 5.07 חנייה: חנייה ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי.  
פתרונות החניה יתואמו עם מהנדס העיר.
- למרות האמור לעיל, לא יפחת מספר החניות באזור המגורים מ-1.2 ליחידת מגורים. החניות יהיו בתוך המגרשים.
- 5.08 עבודות פיתוח: כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש תוכנית פיתוח לכל מבנן בשלמותו.
- 5.08.1 עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תוכנית מאושרת בועדה לתכנון ובניה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר בטרם הושלמו העבודות עפ"י תוכנית מאושרת.
- 5.08.2 בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות- יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך ציריים.
- 5.08.3 עבודות פיתוח בשצ"פ יבוצעו ע"י יזם התוכנית במדורג יחסית למספר יחידות הדיור הנבנות.
- 5.09 גינון וצמחים: עבור כל מגרש תוגש למהנדס העיר תוכנית גינון והשקיה. אישור התוכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה המגרש.

5.10 תוכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני למגרשים  
תוגשנה לוועדה ולמח' מהנדס העיר התוכניות הנ"ל הכוללות מגרשים  
שלמים כתנאי למתן היתרי בניה בתחום המגרש. כמו כן יציגו  
התוכניות את אפשרויות הגדלת המבנים עד לגודלם המקסימלי  
המתוכנן. התוכניות תוגשנה בקנ"מ ופירוט כפי שישדרש ע"י  
מהנדס הוועדה.

5.11 איסור בניה מתחת ובקרבת קו' חשמל

5.11.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקו' חשמל  
עיליים.

בקרבת קו' חשמל עיליים, ינתן 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 מתח נמוך עם תילים חשופים	-	2 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים סבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'	מ'
מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	-	5 מ'
מקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	-	11 מ'
מקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	-	21 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים  
עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע  
ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

5.11.2 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 להפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק  
לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

5.11.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקו' חשמל עד לפני כביש  
סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5.12 הערות מיוחדות בנושא יחס הדרכים לדרך מס' 75

5.12.1 עם בטול מעמד דרך מס' 75 והפיכתה לצרה יותר, תנוצל יתרת  
השטח לשטח ציבורי פתוח.

5.12.2 עם סלילת דרך עוקפת סגדל העמק ניתן יהיה לחבר את דרך  
מס' 14 לדרך מס' 75.

5.13 עתיקות

הוצאת היתרי בניה בשטח התוכנית תתואם עם רשות העתיקות.

5.14 היטל השבחה

בשטח התוכנית ישולם היטל השבחה ע"פ חוק.

5.15 הועדה המקומית רשאית לקבוע שלבים לבצוע התכנית ולהקדמת פתרונות טיפול בשטחים פתוחים לפני שמושים אחרים.

פ ר ק מ ס 6

6.01 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992

גובה (2) בניה מקס	אחוזי בניה						בנין			גודל מגרש מינימלי (דונם) ומס' יח"ד	שם האזור ושמושים עיקריים
	מס' קומות	סה"כ	היטל הבנין לכס' קרקע	מעל מתחת למפלס כניסה	שטחי שטחי עקרי	שמוש עקרי	קדמי	אחורי	צדדי		
13.5	+3 ע.ג	100	25%	75%	10%	90%	5	3	3	0.8 (1) 126 יח"ד	אז' מגורים ג' 104
12	3	200	70%	200%	50%	150%	0	3	0	0.5 8 יח"ד	אז' מגורים ג' 107
25.0	8	130	15%	130%	30%	100%	5	10	6	6.0 60 יח"ד	אז' מגורים ד' 103
12	3	30%	20%	30%	5%	25%	5	4	4	לפי טבלה 6.02	שטח למבני צבור 202 - 206
10	3	70%	40%	70%	10%	60%	5	5	5	2.2	שטח למבני צבור 201 מבנה משטרה
14	3	15%	7%	15%	5%	10%		לפי תשריט	5	9.5	שטח משולב מבני צבור וצבורי פתוח 301
7.0	+1 גרה	50%	50%	50%	10%	40%	5	3	3	2.3	שטח מסחרי 401
20	6	150% (4)	30%	(6)	18%	132%		לפי תשריט	5	13.0	שטח משולב מבני צבור + מוסד צבורי + מסחר + צבורי פתוח 501

שטח צבורי פתוח 601-607	24.0	כל בנייה אסורה
שטח לשימור 701	1.2	כל בנייה אסורה
שטח עתיקות 702	15.3	בתנאי סעיפים 4.10, 5.13
דרכים משולבות	2.7	כל בנייה אסורה
דרך להולכי רגל	0.2	כל בנייה אסורה
דרכים קיימות/ מאושרות	50.0	כל בנייה אסורה
חניה מוצעת	2.2	כל בנייה אסורה

(\* הנחיות מיוחדות ראה בפרק 4.

הערות:

- (1) מגרש 101 יחולק לחלקות משנה בהן בית אחד בלבד, בשטח מינימלי של 800 מ"ר למגרש. אחוזי הבניה לקווי הבניין מתייחסים למגרש מינימלי כזה.
- (2) ממפלס הכניסה +/- 0.00
- (3) אחוזי בניה בטבלה 6.01 בע"מ 12 בהתאם.
- (4) ראה גם פרוט בפרק 4.06 - מתוכם 27% מסחרי ו-33% להוסטל-בית אבות.
- (5) מקלטים ומחסנים כלולים בשטחי השרות. בסמכות הועדה המקומית לבניה לקבוע את המיקום ביחס למפלס הכניסה.
- (6) היתרה מאחוזי הבניה שלא נוצלו מתחת למפלס הכניסה.

6.02 טבלת מרשים

שטח בדונם	יעוד	מס' מרש
28.2	אזור מגורים ג' - 126 יח"ד	104
0.5	אזור מגורים ג' - 8 יח"ד	107
6.0	אזור מרשים ד' - 60 יח"ד	103
2.2	שטח למבני צבור (משטרה)	201
1.3	שטח למבני צבור (גן ילדים)	202
1.4	שטח למבני צבור (מרפאה)	203
0.6	שטח למבני צבור (מקווה)	204
10.1	שטח למבני צבור (בית ספר)	205
1.5	שטח למבני צבור (בית כנסת)	206
9.5	שטח משולב מבני צבור+צבורי פתוח	301
2.3	שטח מסחרי	401
13.0	שטח משולב מבני צבור+מוסד צבורי+מסחר+ צבורי פתוח	501
1.6	שטח צבורי פתוח	601
8.5	שטח צבורי פתוח	602
2.7	שטח צבורי פתוח	603
7.2	שטח צבורי פתוח	604
3.0	שטח צבורי פתוח	605
1.6	שטח צבורי פתוח	606
0.2	שטח צבורי פתוח	607
24.8	סה"כ שצ"פ	
1.2	שטח לשימור	701
15.3	שטח עתיקות	702

לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם  
ד. צוות התכנון המוסמכות.

מתכנתנו הינה לערשי תכנון בלבד, אך בה כדי להקנות כל זכות ליחום  
התכנית-אז-לכלל ב... ענין אחר בשטח זה... עוה לא הוקצה השטח  
וזחתם יעבור... התחייבות זו באה במקום  
הרשמת... על ידינו הסכם

ל...  
ב...  
כ...  
מ...  
א...

ציתת... מכתב הכוונות  
מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון

6.11.95

בעל השקע: מנהל מקרקעי ישראל

חתימה

שם המוסד הישראלי...
תאריך...
מס'...

משרד הבינוי והשכון  
מחוז הגליל  
התאריך: 21/11/95

י. ז. ס. התוכנית: משרד הבינוי והשכון

צוות תכנון הגליל  
י. קליין / א. דריכלים  
רח' רימון 10/11 נצרת עילית  
טל. 06-573534 פקס 06-577822

עורך התוכנית: י. קליין / א. דריכלים

חתימה

אריאל סיון  
אריאל סיון  
אריאל סיון

מועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מגדל - העמק

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

אישור תכנית מס. 8155

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
ביום 5.4.95 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 8155

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4371

מיום 16.1.76 ג'תשנ"ו א' 1206