

2-3058



מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרחב תכנון מקומי מגדל העמק

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

תוכנית מפורטת מס' ג/10394  
 אישור תכנית מס' א/10394

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 26.5.98 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

תוכנית מפורטת מס' ג/10394

המהווה שינוי לתוכניות

1. ג/במ/160

2. תרשי"צ 1/15/22

הודעה על אישור תכנית מס' ז/10394  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4781  
 מיום 2.7.98 מ 4662

היזום והמגיש

משהבייש - שיקום שכונת

הודעה על אישור תוכנית מס' ז/10394

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

בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית

אבי סלע, אדריכל.

ת.ד. 511 רמת ישי 30095 טלפון 04 9931313

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

הפקדת תכנית מס' ז/10394

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 6.11.98 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ז/10394

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

בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

ובעיתון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

הודעה על הפקדת תכנית מס' ז/10394  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4719  
 מיום 6.11.98

DOC תבע נשיאים.

עמוד 1 מתוך 6

20.10.98

פרק א - כללי

1-א המקום

מחוז : הצפון  
נפה : יזרעאל  
שוב : מגדל העמק

2-א גושים וחלקות :

שטח	מספר
102	17805
1	17342
34,218	17444

3-א שטח התוכנית

שטח התוכנית כ- 13.2 ד' זונם מדוד באופן גראפי.

4-א שם ותחולה

תוכנית זו תקרא בשם תוכנית מפורטת ג/10394 להלן "התוכנית". התוכנית תחול על השטחים התחומים בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5-א תוקף התוכנית

ניתן יהיה להגיש בקשות להיתרי בניה להרחבות של הדירות בקומות העליונות לאחר מתן תוקף לתוכנית.

6-א מסמכי התוכנית

א. התוכנית כוללת את מסמך "הוראת התוכנית" דהיינו, מסמך זה המכיל 6 עמדים.  
ב. תשריט צבוע, בקני"מ 1:1,250.  
ג. נספח בינוי בקני"מ 1:200.  
כל המסמכים והנספחים המוזכרים לעיל מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

7-א יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו מהווה תוספת לג/במ/160 ותרש"צ 1/15/22 הנמצאים בתוקף. 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-א גבולות התוכנית

הגבולות המסומנים על גבי התשריט בקו כחול עבה.

9-א מיקום התוכנית

רחוב הנשיאים בתים : 36,37,38,39,40 (דירות : 5,6,7,8)  
גבולות :

דרום מערב : מתחם ביי"ס מקיף  
דרום מזרח : קו גוש 17432  
צפון מזרח : קו גוש 17444  
צפון מערב : גבול רח' הנשיאים.

### מטרת התוכנית

1. לאפשר לדירות בקומה עליונה להרחיב את הדירה ע"י בניה על הגג
2. להגדיר באופן חד משמעי את הצורה הגאומטרית מורפולוגית של ההרחבה כולל פרטי המעטפת
3. לקבוע את ההרכב של הדירות שיכולות להרחיב את הדירות בשלב ראשון.
4. הגג החדש של ההרחבה יהפוך להיות חלק מהרכוש המשותף ובאחריות המרחיב להעביך אליו את המתקנים שהיו על הגג שהתבטל.
5. הדירים הראשונים שיחלו בהרחבה יהיו חייבים לבנות בתחילה את המשך ת. המדרגות כך שתתאפשר עליה לגג בכל שלב של הבניה.

10-א בעל הקרקע  
מנהל מקרקעי ישראל

11-א היזם ומגיש התוכנית  
משהבי"ש - פרוייקט שיקום שכונת

12-א המתכנן  
אבי סלע, אדריכל  
ת.ד. 511 רמת ישי 30095. טל. 04 9931313

### פרק ב' - פרשנות

1-ב הגדרות  
לכל מונח הנוכר בתוכנית זו יש משמעות עפ"י חוק התכנון והבנייה 1965 והתקנות - על פיו שבתוקף, וכן תיקונים לחוק זה ולתקנות כפי שיעודכנו.

2-ב באור סימני התשריט:

1	גבול התוכנית	קו כחול עבה
2	גבול תוכנית מאושרת	קו כחול דק מקוקו
3	אזור מגורים ג	צבע צהוב
4	תחום מותר להרחבה	מסגרת קו אדום
5	דרך מאושרת	צבע חום

3-ב טבלת שטחים ושימושם

יעוד השטח	שטח בדונם	אחוז מסכ"ה
אזור מגורים ג	10.0	75.8
דרך צבורית קיימת	3.2	24.2
סכ"ה		100

### פרק ג' - רשימת תכליות

- 1-ג אזור מגורים ג'  
תותר הרחבה של הדירות העליונות מעל הגג הקיים לפי ההנחיות הבאות:
- א. בשלב א חייבות להיות לפחות 2 משפחות המרחיבות את הדירות בו זמנית.
  - ב. ההרחבות הראשונות יבוצעו לפי האפשרויות המופיעות בנספח הבינוי (תחת הכותרת אפשרויות הבניה)
  - ג. המרחיבים הראשונים יבנו גם את המשך ת. המדרגות הקיים כולל סולמות מוגנים לעליה פתח עליון ומעקה.
  - ד. המידות של המעטפת החיצונית של ההרחבה יהיו בהתאמה מלאה לתוכניות, חתכים, וחזיתות המופיעים בנספח הבינוי.
  - ה. ניקוז הגגות החדשים (שטוחים ומשופעים) יעשה דרך צינורות הניקוז הקיימים.

## פרק ד' - תקנות כלליות

### 1-ד שימוש 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 הנוגעות לאזור.

### 2-ד הפקעת שטחים

כל השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין וירשמו על שם עיריית מגדל העמק.

### 3-ד חלוקה ורישום

השטח הכלול בתוכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתוכנית.

### 4-ד מיבוי אש

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

### 5-ד 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 המרחב המוגן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

### 6-ד 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 העירייה, 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 דלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העירייה. בעלי המבנים ו/או החוכרים יממנו את הוצאות הנחת קווי הביוב שטח המגרשים וחיבורם למערכת הביוב העירונית. קווים ציבוריים פרטיים יותקנו עד 1.00 מטר מגבול מגרש.

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"י עמדי המתח הגבוה. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים.

ה. רשת הטלפונים, התקשורת לחיבור אנטנות טלוויזיה

יהיו תת קרקעיות לכל בניה חדשה.

### ו. ניקוז

מתן היתר בניה בתחום התוכנית יהא כרוך בתכנון וביצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתן אל מערכות ניקוז תת-קרקעיות או הרחקתן אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

### ד"ד חניה

שטחי החניה יהיו ע"פ תקן החניה - התקנת מקומות חניה, תקנות התכנון והבניה, תשמ"ג 1983.

### 8-ד עבודות פיתוח

כתנאי להוצאת היתר בניה תידרש הצגת תוכנית המגרש הכוללת: גידור, שבילי גישה, גינון, ופינות שיבה, פתרון לבלוני גז, פתרון של מערכת הביוב והמים.

### 9-ד גינון וצמחייה

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

ד - 10 הנבלות בנייה בקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן 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 המצוינים 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 יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קווי חשמל תת קרקעי לא תפחת מ-2מ'. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור הסכמה מחברת החשמל.

3. הפירה, הציבה 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 הציבה 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 העניינים הנדונים בסעיף זה, תתאם הועדה את פעילותה עם רשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

ד-11 רישום דרכים ושטחים ציבוריים

- א. תוואי הדרכים ורוחבם יהיה כמסומן בתשריט
- ב. הדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק

ד - 12 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

פרק ה

מס' יחיד מותר להרחבה	מס' קומות	גובה מינימלי	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי במ"ר (בשטח התוכנית 5 בנינים בטבלה שטח מותר לבניה לבנין אחד)		קווי בנין	גודל מגרש מינימלי (דונם)	שם האזור ושימושים עיקריים
			שטחי שרות (ממ"ד ת. מדרגות)	שימושים עיקריים			
4	קומה אחת מעל מפלס הגג בלבד	2.5 מ'	מוצע על הגג	קיים קומה עליונה	מוצע על הגג	קיים קומה עליונה	מגורים סוג ג
			18.5	13.5	220.3	273.3	

