

הגדל העמק

12.1.99

חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965)

10

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - מגדל העמק
תחום שיפוט מוניציפלי - מגדל העמק
תכנית מפורטת מס' ג/9304

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/323 בהפקדה,
תכנית ג/במ/160 בתוקף, תכנית ג/401 בתוקף.

שכונת רסקו

תכנית זו כוללת הצעה לבנית 127 יח"ד חדשות.

- תאריך: יוני 1997.
- תאריך עדכון: יולי 1997.
- אוגוסט 1997.
- דצמבר 1997.
- יולי 1998.
- מרץ 1999.
- ספטמבר 1999.

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

אישור תכנית מס. ג/9304

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 16/1/99 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. ג/9304

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4900

מיום 9.7.2000

פרק 1 - כללי

- 1.1 מחוז הצפון.
- 1.2 מרחב תכנון מקומי - מגדל העמק - שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/323 בהפקדה, ג/במ/160 בתוקף ולתכנית ג/401 בתוקף.
- 1.3 שטח התכנית 167.440 דונם (מדוד גרפית).
- 1.4 התכניות החלות על השטח ומצבן:
מפורטת ג/401 - תוקף
ג/במ/160 - תוקף
תכנית מתאר מקומית ג/323 - הפקדה
- 1.5 יזמי התכנית: עיריית מגדל העמק - רח' דרך העמק, טל: 06-6540730
מ.מ.י מחוז צפון - קרית הממשלה ת.ד 580 נצרת עילית 17105, טל: 06-6558211.

1.6 עורך התכנית: מ.מ.י. מחוז צפון - מחלקת תכנון, אדר' פנינה קופולוביץ מ.ר. 40227, טל: 06-6558273, פקס: 06-6560521.

1.7 בעל הקרקע: מ.מ.י.

גוש	חלקות	ח' חלקות
17444 ✓	192, 188, 182-153, 120-94, 92-74, 53, 40	216, 197, 187, 43, 51, 6
17445	222, 226, 212, 204, 202-198, 196-194	171
17448	15, 72-79	96, 77, 76, 68-66, 64, 60
17449		68, 71
17450		32, 33, 31, 4-1
17451		33-30
17455		114, 110, 90-84, 79-74, 67
17808		4

1.9 שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת ג/9304 שכונת רסקו להלן התכנית. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.10 יחס לתכניות אחרות:

- 1. שינוי לתכנית מפורטת ג/401 - "שכונת משקי עזר מגדל העמק", בתוקף.
- 2. שינוי לג/במ/160, בתוקף.
- 3. שינוי לתכנית מתאר ג/323, בהפקדה.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית אחרת קודמת לתכנית זו תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

- 1.11 מסמכי התכנית:
התכנית כוללת תקנון בן 15 דפים, ומפת רקע של גושים וחלקות בקנ"מ 1:2500.
ותשריט צבוע בקנ"מ 1:1250, ומפת רקע של גושים וחלקות בקנ"מ 1:2500.
כל המסמכים כפי שפורטו לעיל מחייבים ומהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
מטרת התכנית: ציפוף השכונה ע"י:
- 1.12
- תכנון מפורט של השטח הכלול בתחומי הקו הכחול של התכנית וקביעת הנחיות בניה כדלהלן:
- א. הנחיות לחלוקת מגרשים לחלוקות משנה.
 - ב. יעוד צירי תנועה להולכי רגל ורכב.
 - ג. שינוי יעוד מאזור למשקי עזר וקיט לאזור מגורים.
 - ד. הגדלת אחוזי בניה באזורי מגורים.
 - ה. הצרת דרך מס' 75 הנכנסת לתוך העיר בקטע הסמוך לשכונת רסקו.
- 1.13 מיקום התכנית: שכונת רסקו מגדל העמק בין כביש 75 וחטיבת גולני.
- 1.14 בנינים קיימים: בניינים הקיימים כחוק באתר לפני אישור תכנית זו, בקו בנין קטן מהנקבע בתכנית זו, או בתחום הדרך יאושרו. כל תוספת בניה שתוגש לאחר אישור תכנית זו, תאושר בהתאם להוראות תכנית זו.
- מבנים שהחלוקה המוצעת עולה עליהן, יוסדרו בתכנית איחוד וחלוקה בין השכנים, עפ"י סעיף 121 לחוק.
- 1.15 סכ"ה מס' יח"ד: מגורים א - 105
מגורים ב - 115
- סכ"ה יח"ד 220 (תוספת של 127 יח"ד בהשוואה למצב קיים)

באור סימני התשריט

גבול תכנית מוצעת	קו כחול
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק
דרך מוצעת	צבע אדום
דרך להולכי רגל	ירוק לסירוגין אדום
מגורים א'	צבע כתום
מגורים א' 1	צבע כתום מאוחר אדום
מגורים ב'	צבע תכלת
מבנה ציבור	צבע חום מעוטר חום כהה-
דרך מאושרת	צבע חום
דרך משולבת	אדום ירוק קוים אלכסוניים לסירוגין
ש.צ.פ.	צבע ירוק
בנין קיים	קו סגור שחור
גבול מגרש	קו שחור עבה
מס' מגרש	ספרה עבה בעיגול
מס' דרך	מס' ברבע עליון של העיגול
רוחב דרך	מס' ברבע תחתון של העיגול
קו בנין מינמלי (קדמי)	מס' ברבעים הצדדים של העיגול
מס' גוש	מס' בן 5 ספרות
קו מתח עליון	קו נקודה בצבע אדום
מתקנים טכניים	צבע סגול
משקי עזר	צבע ירוק עם פסים ירוקים אלכסוניים
גבול חלקה	קו ירוק
מספר חלק	מספר בצבע ירוק
גבול גוש	קו ירוק עם משולשים
דרך לביטול	פסים אדומים אלכסוניים
בנינים להריסה	צבע שחור

2.2. טבלת שטחים ושימושים:

מצב קיים

<u>מס' יחידות</u>	<u>% מהסכ"ה</u>	<u>שטח מ"ר</u>	<u>יעוד השטח</u>
	13.00	21.700	אזור ציבורי פתוח
	1.25	2.091	אזור דרך להולכי רגל
	42.65	71.394	אזור דרך מאושרת
	0.35	606	אזור דרך מוצעת
	2.45	4,119	אזור בנייני ציבור
44 יח"ד	14.85	24.900	אזור מגורים א'
46 יח"ד	25.45	42.630	אזור משקי עזר
<hr/>			
90 יח"ד	100.0	167.440	סה"כ

מצב מוצע

<u>מס' יחידות</u>	<u>% מהסה"כ</u>	<u>שטח מ"ר</u>	<u>יעוד השטח</u>
	1.4	2,278	אזור מתקנים הנדסיים
	31.3	52.438	אזור דרך מאושרת
	2.8	4,681	אזור בנייני ציבור
	1.1	1,842	אזור דרך להולכי רגל
115 יח"ד	15.3	25.605	אזור מגורים ב'
	0.9	1,471	אזור דרך מוצעת
	15.9	26.560	אזור ציבורי פתוח
	0.9	1,589	אזור דרך משולבת
29 יח"ד	9.4	15.659	אזור מגורים א'1
76 יח"ד	21.0	35.316	אזור מגורים א'
<hr/>			
220 יח"ד	100.0	167.440	סה"כ

תוספת של 127 יח"ד בשטח התוכנית ביחס למצב קיים.

2.3 פרוש מונחים:

- מגרש מקורי: מגרש עפ"י תכניות קיימות.
- מגרש משנה: מגרש הנוצר כתוצאה מחלוקת המגרש המקורי, למגרשים בשטח מינימלי של 400 מ"ר.
- מגרש מאוחד: מגרש הנוצר מצרוף מגרשים מקוריים צמודים.
- יחידה נלוות: יחידה הצמודה ליחידת המגורים העיקרית, וכלולה במסגרת אחוזי הבניה במסגרת טבלת הגבלות בניה. היחידה הנלוות תהיה חלק מהמבנה העיקרי ולא מבנה עצמאי.
- מבנן: מס' יחידות דיור במבנה אחד, במגרשים הגדולים מ-1.4 דונם.

פרק 3 - רשימת תכליות

3.1. מגורים א - צבע כתום. מגרשים 2-17, 18-37, 97, 80 "בנה-ביתך"

באיזור זה תותר בניה, לצרכי מגורים בלבד, לבניה עצמית. 2 בתים חד משפחתיים או בית דו משפחתי אחד על כל מגרש.

סכ"ה 1 יחידה למגרש משנה, או 2 יח"ד למגרש שלם. עם זאת, תותר בניית יחידה נלוות ליחידה העיקרית במגרש המשנה במסגרת סכ"ה אחוזי בניה, היחידה הנלוות תהיה חלק ממבנה היחידה העיקרית ולא מבנה עצמאי.

גודל מגרש מינימלי נוצר בעיקבות חלוקת המשנה 400 מ"ר.

הפרש הגובה בין הרצפה התחתונה לפני קרקע סופים במגע עם הבית, בכל נקודה שהיא בהיקף הבית, לא יעלה על 1 מטר. מרווח זה יהיה סגור.

פני הקרקע הסופים לא יעלה על 0.5 מטר ממפלס הכביש בחזית המגרש.

הגבלות בניה ע"פ טבלת הגבלות בניה.

חלוקת משנה - לקבלת היתר בניה בשטחי המגורים שלא חולקו למגרשי משנה, יש להגיש תשריט חלוקה שייסדיר את החלוקה למגרשי משנה ודרכי הגישה למגרשים האחוריים. החלוקה תקבע בהסכמת הבעלים, בעל הקרקע והועדה המקומית לתכנון ובניה.

פתרון החניה בגבולות המגרש. הגישה למגרש משנה אחורי תעשה בצמוד לגבול המגרש ברוחב מינימלי של 3 מ', כאשר אין אפשרות גישה לרכב למגרשים אחוריים יאותר שטח חנייה בחזית המגרש באישור הועדה המקומית.

3.2. מגורים א'1 - צבע כתום מעוטר אדום. מגרשים 46-67, 38-44

באיזור זה תותר בניה לצרכי מגורים בלבד.

מבנים בודדים לבניה עצמית.

סכ"ה מבנה אחד למגרש. תותר יחידה דיור נלוות ליחידה העיקרית בהתאם לטבלת הגבלות בניה.

הפרש הגובה בין הרצפה התחתונה לפני קרקע סופים במגע עם הבית, בכל נקודה בהיקף

הבית, לא יעלה על 1 מ'. מרווח זה יהיה סגור.

פני הקרקע הסופים לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס הכביש בחזית המיגרש.

הגבלות בניה ע"פ טבלת הגבלות בניה.

פתרונות החניה בתחומי המגרש.

3.3 מגורים ב' - צבע תכלת. מגרשים 68-77, 79, 81-88

באיזור זה תותר בניה לצורכי מגורים בלבד.

2 טיפוסים אפשריים.

א. כמו אזור מגורים א' ואז חלוקת המשנה תקבע כמו באזור מגורים א', וכל הגבלות הבניה של איזור מגורים א' יחולו על איזור זה.
במגרשים 68-77 היחידה הקידמית תהיה לכיוון דרך מס' 4 בהתאם למיקום המבנים הקיימים.

ב. כאשר שטח המגרש גדול מ-1.4 דונם תותר בניה מרוכזת במבננים, עפ"י הפרוט להלן:

(כאשר המגרש קטן משטח מגרש מינימלי 1.4 דונם, יש לאחד שני מגרשים צמודים על מנת ליצור מגרש אחד גדול יותר).

צפיפות הבניה כ-4 יח"ד לדונם.

במקרה זה תוגש בקשה להיתר לכל המבנן.

מגרשים 69-77 - מקס' 8 יח"ד במגרש מאוחד, בשטח 1.8 דונם ויותר.

1-3 מבננים במגרש מאוחד (למשל: 2 מבננים קיימים + מבנה חדש)

מגרש 68 - מקס' 6 יח"ד למגרש. שטח המגרש כ-1.63 דונם.

1-2 מבננים במגרש (למשל: מבנה קיים + מבנה חדש)

מגרש 79 - מקס' 6 יח"ד למגרש. שטח המגרש כ-1.47 דונם.

1-2 מבננים במגרש (מבננים חדשים)

מגרשים 81-88 מקס' 16 יח"ד למגרש מאוחד בשטח 4 דונם ויותר.
אורך חזית מקסימלית 50 מ'.

1-2 מבננים במגרש מאוחד בשטח 2 דונם ויותר (למשל: מבנה קיים + חדש)

1-4 מבננים במגרש מאוחד בשטח 4 דונם ויותר (למשל: 2 מבננים קיימים + 2 מבננים חדשים)

הגישה למגרשים 81-88 תהיה מרחוב הנשיאים בלבד. לא תתאפשר גישה מדרך 75 למגרשים אלה.

אם המגרשים לאורך רח' הנשיאים לא יגדלו כמוצע בתשריט הם ישארו עפ"י תכנית ג/במ/160.

הוראות ג/במ/160 ימשיכו לחול על מגרשים אלה ללא שינוי,
וכמפורט להלן:

מגורים בבתי בני שתי קומות, לבניינים אלו תהיה אפשרות
(במידה וקיים גג יצוק), לבניית תוספת על הגגות, בהתאם
לתכנית הבינוי בג/במ/160.
גובה מקסימלי 9.5 מ' מעל גובה הריצפה של קומת הקרקע, אחוזי
הבניה וקווי הבנין בהתאם לתכנית הבינוי והנספחים
גב/במ/160.
פתרון החניה יהיה על חשבון המגרשים או על הדרכים הציבוריות
תמורת כופר חניה.

תדרש הסכמת הבעלים, הסכמת בעלי הקרקע והועדה המקומית
לתכנון ובניה לאיחוד המגרשים.

הפרש הגובה בין רצפה תחתונה לפני קרקע סופיים במגעם עם
הבית בכל נקודה שהיא בהיקף הבית לא יעלה על 1 מטר. מרווח
זה יהיה סגור.

גובה פני קרקע סופיים לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס הכביש בחזית
המגרש.

הגבלות בניה ע"פ טבלת הגבלות בניה. פתרונות התנייה בתחומי
המגרש - 2 מקומות חניה ליח"ד.

3.4. חניה תת קרקעית -

במגרשים הגדולים מ-1.4 ד' תותר חניה בקומת מסד.

גובה החניה יהיה 2.00 מ' לפחות מתחת למפלס הכניסה (ראה תרשים 1).

3.5. שטח למבנה ציבורי - צבע חוס מעוטר בחוס.

בשטח זה תותר בניית מבני חינוך תרבות ודת.
הגבלות בניה ע"פ טבלת זכויות.

יש להגיש תכנית מפורטת בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965.

3.6. ש.צ.פ. - צבע ירוק

מיועד למגרשי משחקים, פתוח גנני, פינות ישיבה, העברת מערכות ומיתקני תשתית,
הקמת מקלטים תת קרקעיים המשולבים כחלק אינטגרלי מהגן, מתקני ספורט פתוחים
ושבילי הליכה להולכי רגל.
לא תותר בניה אחרת באיזור.

3.7. דרכים קיימות ומוצעות - צבע חום - צבע אדום.

כוללות מדרכות חניות רחבות לתחבורה, מעבר לתשתיות, ומתקנים לכלל הציבור כגון מכולות אשפה, תבות דואר וספסלים.

3.8. דרך משולבת - אדום עם פסים ירוקים אלכסונים לסרוגין.

תשלב מערכת תנועה מוטורות ורגלית כאחד ב"רחוב הולנדי" בו מוגבלת מהירות תנועת כלי הרכב ע"י מתקנים גננים.

3.9 דרך להולכי רגל - אדום ירוק לסרוגין.

דרך להולכי רגל, אופנים ומתקנים גננים בלבד, ללא תנועה מוטורית.

3.10 מתקנים הנדסיים - צבע סגול

מיועד לעמוד חשמל מתח גבוה, ומתקני מקורות ללא תוספת בניה מעל הקיים לפני אישור התכנית.

פרק 4 - הוראות כלליות

4.1. חנייה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים ע"פ תקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
פתרון החניה אחד לפחות לכל יחידת דיור יהיה בתוך המגרשים עצמם אלא אם כן צויין אחרת.

מגרשים שאין כביש הגישה מגיע לחלק המגרש האחורי, דרך הגישה תעבור דרך החלק הקדמי של המגרש והחניה תהיה בתחום חלק המגרש האחורי במגרשים בהם דרך הגישה בלתי אפשרית עקב מבנה קיים תותר דרך גישה משותפת לזוג מגרשים בתנאי הסדר בין שכנים או חניה בחזית המגרש.

4.2 תנאים מיוחדים

4.2.1 לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבניינים כולל צביעה וסיוד המרפסות וחלקים מהחזית.

4.2.2 לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.

4.2.3 לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

4.2.4 יש לדאוג לשילובם הארכיטקטוני של דונדי שמש לחמום מים בגגות הבניינים באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, אם ע"י מסתור ואם ע"י שילובם בשפועי גג רעפים.

4.2.5 לא יותקנו חוטי טלפון וחשמל גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבניינים. ובתחום המגרש הם יהיו תת-קרקעיים.

4.2.6 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.

- 4.2.7 מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה מגדל העמק.
- 4.2.8 לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 4.2.9 לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 4.2.10 לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנייני מגורים.
- 4.2.11 בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הגמר.
- 4.2.12 רשת הטלפונים, התקשורת והזנות לתבורי אנטנות טלויזיה יהיו תת-קרקעיות, בכל התקנה חדשה.
- 4.2.13 ניקוז: מתן היתר בניה בתחום התכנית יהא כרוך בתכנון ובצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות נקוז תת-קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס העיר. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
- 4.2.14 חשמל - ע"פ תאום עם חברת החשמל.
- 4.2.15 תנאי למתן היתרי בניה:
- מגורים א' - הגשת תשריט חלוקה שיסדיר את החלוקה למגרשי משנה ודרכי הגישה למגרשים האחוריים.
עיצוב שער הכניסה, פח זבל והגדרות כולל חומרי הגימור (לא תותר הקמת גדרות רשת).
סימון; מיקום הנמכת אבן שפה.
הסכמת בעלי הקרקע והועדה המקומית.
- הפרטים הנ"ל יוגשו לאישור הועדה המקומית.
- מגורים ב' - הגשת תוכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני למבנים. התכניות תוגשנה לועדה המקומית והן יציגו את אפשרויות המבנים במלוא אחוזי הבניה ע"פ טבלת הוראות הבניה.
קנ"מ ופירוט התכניות ופרטי הגדרות ע"פ דרישת מהנדס הועדה.

4.3 עבודות פתוח

כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תכנית פתוח לכל מבנן בשלמותו.

- א. עבודות הפתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס הוועדה. לא תנתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.
- ב. בשטחים הצבוריים, ובשבילים להולכי רגל יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
- ג. תכנית הפתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפתוח מערכת ניקוז מי גשמים.
- ד. לא יוחל באיכלוס בתחום התכנית טרם חבורה למערכת הביוב העירונית הקיימת.

4.4 גינון וצמחיה

- עבור כל מבנן תוגש למהנדס העיר תכנית גינון והשקיה, אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה למבנן.
- מערכת ההשקיה בשטחים הציבוריים תתוכנן בתאום עם מח' הגינון של הרשות המקומית ובאישורה.

4.5 הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

4.5.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן 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 אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

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

4.5.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:

- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 - 0.5 מ' מכבלים מתח גבוה עד 1000 וולט
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' החשמל.

4.5.3 המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4.5.4 המרחק האופקי המינימלי של מרכז משאבות דלק או פתחי מילוי ו/או אוורור של מיכלי דלק מציר קו החשמל הינו כדלקמן:

מתח עליון 161 ק"ו - 25 מ' לבנזין ו-15 מ' לסולר ונפט
מתח גבוה 22 ק"ו - 9 מ' מציר הקו
מתח נמוך - 5 מ' מציר הקו

4.6 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

4.7 עתיקות

כל היתר לבניה או לשמוש אחר בקרקע ינתן רק לאחר הסכמת רשות העתיקות ויהיה כפוף לתנאיה.

4.8 אספקת מים

תעשה ע"י מערכת אספקת מים עירונית, בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.9 כיבוי אש

לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש, והגשת תכנית כיבוי אש לשביעות רצון הועדה המקומית.

4.10 ביוב

היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.11 הפקעות

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים: 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם עיריית מגדל העמק.

4.12 חלוקה ורישום

א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזוריים והדרכים הנובעים מתכנית זו יבוטלו.

ב. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית. במקרה של מבנה העובר על קו חלקה על השכנים הגובלים בקו החלקה להגיש תכנית חלוקה המסדירה את הגבול ביניהם.

ג. תכנית חלוקה תוגש לאישור עפ"י סעיף זה.

ד. תנאי לקבלת היתרי בניה הוא הגשת תכנית חלוקה לפי סעיף 145 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.

4.13 מיקלוט

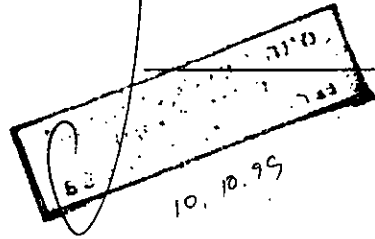
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט/ממ"ד בהתאם לדרישת הג"א.

הערות	מס' יחיד לדונם	גובה בניין	אזורי בנייה/שטח בנייה מקסימלי										שם האזור (שימושים עיקריים)	
			מספר קומות	תכנית	סכ"ח	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה (7)	מעל מפלס כניסה	קדמי	אזורי	צדדי		
אם המגרש לא יחולק לחלקות משנה התכנית תהיה 35% סכ"ח אחוזי בנייה 60%	2 יח"ד	9 מ' מפני כביש בחזית המגרש. (3)	2	40% קדמי 30% אחורי (4)	60% (2)	10%	50%	-----	60%	4	6	3	400 (5)	מגורים
	1 למגרש	כמו במגורים א'	2	40%	60% (2)	10%	50%	-----	60%	4	4	4	כמגורים בתשריט	מגורים א'
	4 יח"ד	11 מ' מפני כביש בחזית המגרש (3)	3	40%	80%	15%	65%	חניה בקומת מסד 30 מ"ר לכל יח"ד (6)	80%	(1) 5	10 א"פ ע"פ רישום (1)	(1) 5	1,400 מ"ר	מגורים בי במגרשים מאוחדים
		בהתאם לתכנית מפורטת	2	25%	25%	5%	20%	-----				עפ"י תכנית מפורטת	כמגורים בתשריט	שטח למבנה ציבור
													עפ"י תשריט	מתקנים סכנים

אין זכויות בנייה - מיועד לעמוד חשמל בלבד!
 ראה הערות בדרך תבא.

- (1) או לפי הקיים לפני אישור תכנית זו. בבניה מרוכזת כאשר יאוחדו מגרשים קוי בנין ע"פ הטבלה הנ"ל.
- (2) אך לא יותר מ-270 מ"ר ליחידת מגורים.
- (3) הפרש הגובה בין רצפה תחתונה למפלס פני הכביש בחזית המגרש, לא יעלה על 1.5 מטר (ראה תרשים מצורף).
- (4) כאשר יבנו 2 בתים חד משפחתיים, היחידה הסמוכה לכביש תקרא היחידה הקדמית תכנית 40% והיחידה השנייה תקרא אחורית תכנית 30%. במגרשים 68-77, היחידה הקדמית תהיה לכיוון דרך מס' 4 (עפ"י מיקום המבנים הקיימים).
- (5) גודל מגרש מינימלי הנוצר כתוצאה מחלוקת משנה לא יקטן מ-400 מ"ר.
- (6) במגרשים מעל 1.4 דונם תותר הניה מתחת למפלס הכניסה בשטח 30 מ"ר ליחיד בנוסף ל-80% עיקרי + שרות.
- (7) בסמכות הועדה המקומית לתכנון וניה, כאשר העברת אחוזי הבניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישוננו.

פרק ה' - חתימות



יוזם התכנית

עורך התכנית

בעל הקרקע

מקומית

מחוזית

תאריך עדכון התכנית