

ת ק נ ו ן

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 10989 12
 אישור תכנית מס.
 ...עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 5-7-00 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

המחוז: הצפון

הנפה: יזרעאל

מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים.

מרחב מוניציפלי: מועצה אזורית מגידו.

המקום: משמר העמק.

הודעה על אישור תכנית מס. 10989/12
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

תכנית מספר ג/ 10989

שינוי לתכנית מפורטת ג/ 5548

שכונת מגורים במשמר העמק

(קיימות: 414 יח"ד - מוצעות 28 יח"ד).

עורך התוכנית: אדרי' ברוך שמיר - "שמיר" אדריכלות

קיבוץ משמר העמק, ד.נ. מגידו

מיקוד: 19236 ; טלפון: 04-9896017 ; פקס: 04-9898920.

תאריך: ספטמבר 1999

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאליים
מועצה אזורית מגידו

תכנית מפורטת מס' ג / 10989
שינוי לתכנית מפורטת ג / 5548
שכונת מגורים – משמר העמק

פרק א': התכנית

- שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' ג / 10989: "שכונת מגורים משמר העמק", להלן: "התכנית":
תכולת התכנית בגבולות השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה, להלן:
"התשריט".
- המקום: קיבוץ משמר העמק, נצ"מ 223700 / 163750.
- גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
- מסמכי התכנית: 1. תקנון הכולל 8 עמודים.
2. התשריט בק.מ. 1:2,500 המצורף לתכנית, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- שטח התכנית: כ- 50.89 דונם (במדידה ממוחשבת).
- הקרקע הכלולה בתכנית: גוש: 11434 חלקי חלקה: 4.
גוש: 11438 חלקי חלקות: 3-7, 13, 14.
- בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עלית.
טל.: 06-6558221 פקס: 06-6560521
- יזום ומגיש התכנית: קיבוץ משמר העמק 19236. טל: 04-9896111.
- עורך התכנית: אדר' ברוך שמיר – "שמיר" אדריכלות, משמר העמק, ד.ג. מגידו.
- מטרת התכנית: הרחבת אזור המגורים לשכונה דרום-מזרחית כעתודת קרקע לבינוי, לאור בנייה במרבית תחום המגורים בקיבוץ, ויצירת שטח פתוח לרווחת התושבים בשולי השכונה.
התכנית כוללת: שינוי ייעוד מאזור מגורים וחברה ושטח לבנייני משק, לשטח פרטי פתוח ולאזור מגורים וחברה.
הוראות בנייה לפיתוח השטח והדרכים הגובלות באתר.

11. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג / 5548 – קיבוץ משמר העמק.
 במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל – יקבע
 האמור בתכנית זו.

פרק ב' " שטחים וסימונים בתשריט

1. טבלת שטחים לפי ייעודים (חישוב השטחים במדידה ממוחשבת):

מזב מוצע		מזב קיים		סימון בתשריט		ה א י ז ו ר
ב- %	בדונם	ב- %	בדונם			
55.1	28.06	8.9	4.51	כתום	אזור מגורים וחברה,	
		83.5	42.51	חום מותחם בקו ירוק	שטח לבנייני משק.	
37.3	18.96			ירוק מותחם בקו ירוק	שטח פרטי פתוח.	
				בצבע חום	דרך וחנייה קיימת	
7.6	3.87	7.6	3.87		או מאושרת.	
100.0	50.89	100.0	50.89		סה"כ שטח	

2. סימונים נוספים בתשריט:

מספר ברבע העליון של עיכול בדרך.	מספר הדרך
מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במטרים)	מרווח קדמי – קו בניין
מספר ברבע תחתון של עיגון בדרך (במטרים).	רוחב התוואי
קו מקוטע/מנוקד בצבא אדום.	קו חשמל – מתח גבוה
קו ומספר מוקף עיגול בצבע ירוק.	גבול ומספר חלקה רשומה
קו מוקטע בצבע ירוק.	גבול חלקה לביטול
קו בצבע התשריט עם משולשים משני צידיו לסרוגין.	גבול גוש
קו כחול עבה.	גבול התכנית
קו כחול מרוסק.	גבול תכנית מפורטת ג / 5548

פרק ג' : רשימת תכליות ושימושים

1. כללי:

לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית היא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
 הבנייה בכל שטח התכנית תותר בהתאם לתכניות בינוי ובאיזור הוועדה המקומית.
 במסגרת נספחי הבינוי יותרו תזוזות של בין 0.5 מ' עד 1 מ' בגבולות האיזורים בתנאי שסה"כ השטח המיועד לפיתוח לא ישתנה.

2. התכליות לפי האיזורים :

2.01 איזור מגורים וחברה

מיועד למבני מגורים, בתי ילדים ומוסדות ומשרדים מקומיים בגובה מירבי של שלוש קומות. באיזור זה יותר שימוש גם למשרדים וסדנאות. כל זאת בתנאי שהשימוש יתבצע בחלק קטן יחסית של האיזור, וכל עוד היקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד למבני המגורים השכנים, או הפרעות לתנועת הולכי רגל.

כל מיתחם יכול קטע רצוף לבנייה בשטח מיזערי של 3 דונם.

פיתוח כל מיתחם מותנה בהגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית.

מיתחמי המגורים כוללים דרכי גישה פרטיות, שבילים, שטחי משחק וגינון, מיקלוט וצרכי בטחון, מתקנים טכניים וכו', אשר יפורטו במסגרת תכניות הבינוי לכל מיתחם.

2.02 שטח פרטי פתוח (ש.פ.פ.)

ישמש למטחי גינון, שטחים מרוצפים וכיכרות, שבילים להולכי רגל, מסלולי אופניים, מתקני ספורט ומשחק, מתקני ומבני משק ילדים, מקלטים ציבוריים, טרנספורמטורים, מערכות תשתית על ותת-קרקעיות ומתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה, תעלות ניקוז, מגדל מים, כלים לאצירת אשפה, דרך בטחון היקפית, תחנות לחלוקת דואר.

לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום.

פיתוח האיזור יהיה בהתאם לתכנית פיתוח אשר תאושר ע"י הוועדה.

2.03 דרכים וחניות

תשמשנה לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשבילי הולכי רגל, לשטחים מרוצפים, לטיילות, לשבילים לאופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, לרחבות לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.

שטחי החניה ישמשו לחניית רכב ולנטיעות וירוצפו כדוגמת הכיכר או שביל הולכי הרגל הסמוך אליהם. מיקומם וגודלם הסופי של שטחים אלה ייקבע בהתאם לצרכים של המבנים הסמוכים אליהם.

3. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה,
והישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב, 1992.

איזור	קורי בניין (במטרים)			קומות		
	חזית	צדדי	אחורי	מרווח מזערי בין בתים	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה
מגורים	5 או לפי תשריט	3	3	6	2	1
שפ"פ	5 או לפי תשריט	3	3	6	1	1

איזור	שטח מגרש בדונם	מספר יחידות		אחוזי בנייה		שטח בניה מירב (מ"ר)		תכנית מרבית	סה"כ לבנייה
		יחידות למגרש	יחידות לדונם	שטחים עקריים	שטחי שירות	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה		
מגורים	28.06	28	1	25%	7%	15%	5%	25%	52%
שפ"פ	18.96			7% מתקנים		2%		9%	9%

פרק ד' : תקנות כלליות

1. תנאים להיתרי בנייה :

לא יינתן היתר בנייה למגרש בטרם יובטח מעבר גישה אליו, אם בדרך אספלט או שביל או בדרך אחרת, לפי אישור הוועדה המקומית.
היתרי בנייה בשטח התכנית יותנו בהכנת תכנית בינוי לכל מתחם באישור הוועדה המקומית (סעיף 3).

2. הפקעה ורישום לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינן מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור, כנזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבנייה.

3 תכנית בינוי והוראות לתשריטי חלוקה :

תכנית הבינוי תוגש בקני"מ 1:250, תהיה מבוססת על התכנית המפורטת ותכלול:

3.1 העמדת הבניינים, שירותיהם, מ ספר קומותיהם, גבהם הכללי, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב, סימון מקומות חנייה לפי תקן.

3.2 התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחבן, חתיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.

3.3 כללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון:

גדרות וקירות תומכים, פרגולות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.

יוכן תשריט חלוקה כחוק ע"י מודד מוסמך בכפוף לפרק ג' סעיף 1.

רוחבי הדרכים יכולים להרשם בסטייה הנובעת מרישום הדרך ומדידתה בשטח. רוחב קווי הבניין ל אורך הדרכים ישתנה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחת הדרך לצרכי רישום.

4. דרכים :

תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט, בתנאי שהתוואי המדוייק ייקבע בתכניות הבינוי לביצוע, שיאושרו ע"י הוועדה המקומית. במסגרת תכניות הביצוע ישולבו פיתוח ושטחים מרוצפים בתחום הדרך, וכן ימוקמו מתקני איסוף אשפה וכו'.

לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך - אלא אם התקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך על ידי הוועדה המקומית.

5. חנייה :

חנייה בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התקנת מקומות חנייה, התשמ"ג 1983, ובתחומי המגרשים.

6. איכות הסביבה:

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים או אחרים.

7. חשמל ותאורה ציבורית:

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת, בהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל. כל קווי החשמל והחיבורים הראשיים יועברו בתוואי הדרכים. הוועדה המקומית רשאית להכין או לאשר תכנית תאורה עבור הדרכים. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחום התכנית, וכן תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה בתחום שטח פרטי פתוח – הכל בהתאם לתכניות פיתוח ובאישור הוועדה.

8. אספקת מים:

אספקת המים תהיה בתאום עם מינהל המים. צנרת המים תותקן בהתאם לתקנים הקיימים של משרד הבריאות ושל מינהל המים. לא ינתנו היתרי בנייה אלא לאחר שתאושר, ע"י משרד הבריאות, תכנית לטיפול במי השתיה. מי השתיה יטופלו ויסופקו באישור משרד הבריאות. שימוש בקולחים להשקייה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שייקבעו על ידו. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחין, יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט 1959 על תיקוניו ותקנותיו, בכפוף להנחיות הוועדה המקומית.

9. סילוק שפכים:

היתרי בנייה יאושרו רק לאחר אישור פתרונות למערכת ביוב לפי דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ובתאום עם הרשות המקומית. תוכן תוכנית ביוב לכל שטח התכנית. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ובמתקן טיפול איזורי.

10. ניקוז:

תוכן תכנית ניקוז לכל שטח תכנית זו. פיתוח השטח יאפשר זרימה חופשית של הנגר העילי, תוך מניעת חדירת מי-גשם למערכת הביוב. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות באיזור השונים בתכנית זו יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות תשי"ח 1958 על תיקוניו ותקנותיו. לגבי מתקנים מוצעים רשאית הוועדה המקומית לאשר היתרי בנייה, שימוש ופעילות בהתאם לתכנית הבינוי בלבד.

הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות את הקרקע הדרושה למעבר מי-גשמים ו/או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה למעט עבודות לביצוע ניקוז, ביוב ותיעול. אבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

11. תקשורת :

כל קווי ומתקני הטלפון והחיבורים אל הבניינים יותקנו בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ולפי תיאום ואישור חברת בזק.

12. אשפה :

שיטת איסוף האשפה תהיה עפ"י דרישות הוועדה המקומית.

13. מיקלוט וכיבוי אש :

כל בקשה להיתר תכלול פתרון למיקלוט בהתאם לתקן ישראלי ובאישור הג"א. אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה על פי דרישות החוק.

14. סילוק מיפגעים :

א. הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך: להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן בנייתם וגובהם; לקצץ או לגזום עצים ושיחים; לסלק כל מפגע אחר בין קו הבנייה לבין קו הדרך, שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך תקופה שנקבעה בהודעה – רשאית הוועדה, או הרשות המקומית, לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה ולחייב את מקבל ההודעה בתשלום הוצאות הביצוע.

15. נטיעות עצים ושמירתם :

הוועדה רשאית להורות בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לטעת עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים, במקומות שייקבעו ע"י הוועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. עקירת עצים בתחום התכנית תבוצע אך ורק באישור הוועדה.

פרק ה' הגבלות בנייה.

1. הגבלות בנייה לאורך קווי חשמל :

לא יינתן היתר בנייה לבניין או לחלק בולט ממנו מתחת לכבלי חשמל עיליים. בקרבת כבלי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

על המתכנן לתאם עם חברת החשמל לבי רשת החשמל.

מרחק מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של המבנה

2.0 מטרים
1.5 מטרים
5.0 מטרים
11.0 מטרים

סוג קו החשמל

רשת מתח נמוך עם תילים חשופים
רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
קו מתח גבוה עד 33 ק"ו
קו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')

2. הגבלות בנייה לאורך כבלים :

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמן תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המפורט למטה :

מרחק מוערי מהחלק הקרוב ביותר של מבנה

0.5 מטרים
1.0 מטר
3.0 מטרים

סוג הכבל

מתח נמוך עד 1,000 וולט
מתח גבוה עד 33 ק"ו
מתח עליון עד 160 ק"ו

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחחי"י.

3. קווי שרות עיליים ותת-קרקעיים :

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת-קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו, תותר לפי תכניות מאושרות על ידי הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קווי השרותים העירוניים יעברו בתוך התוואי של הדרכים. קווי שרות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין - יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.

4. היטל השבחה :

היטל השבחה ישולם כחוק לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

5. תאום ופיקוח :

בכל הנושאים הנדונים בפרק ד' ובפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות בדבר. הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

6. תחולה :

תחולתה של תכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם לחוק.

ק"ב
בשמו

חתימות :

חתימת היוזם והמגיש

חתימת עורך התכנית

חתימת בעלי הקרקע