

16/9/2001

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי

מגדל העמק

שכונת גן ישראל

תכנית מס' ג/ 10483

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 4807

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס. 10483/ג  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 9.7.01 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 10483/ג  
ב"פ מס' 5088  
מיום 1.11.01

תאריך: 18/7/2001

מחוז : הצפון

ועדה מקומית : מגדל העמק

רשות מקומית : עיריית מגדל העמק

שם התכנית : שכונת גן ישראל  
תכנית מס' ג/ 10483

היזם : משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל  
רח' המלאכה 3, נצרת עילית  
טל: 04-6088232  
מיקוד 17000 פקס: 04-6088233

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון  
בית הממשלה, נצרת עילית  
טל: 04-6558211  
מיקוד 17000 פקס: 04-6453273

עורך התכנית : משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל  
רח' המלאכה 3, נצרת עילית  
טל: 04-6088232  
מיקוד 17000 פקס: 04-6088233

מסמכי התכנית: תשריט בקנ"מ 1:1250  
תקנון 16 עמודים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.

## תוכן הענינים

### פרק א' כללי

1. שם ותחולה
2. יחס לתכניות אחרות
3. מקום
4. שטח התכנית
5. גושים וחלקות
6. מטרת התכנית

### פרק ב' הגדרות והוראות כלליות לתכנית

7. באור סימנים ותשריט
8. שימוש בקרקעות ותעודת גמר
9. רשימת התכליות
10. סידורים לנכים
11. טבלת זכויות בניה
12. חניה
13. טבלת מגרשים
14. מיקלוט
15. בנינים קיימים
16. טבלת שטחים

### פרק ג' תשתיות

17. עבודות חשמל
18. מים, ביוב, ניקוז והידרנטים
19. אספקת גז
20. איסוף אשפה
21. ניקוז מי גשם

### פרק ד' רישום והפקעה

22. הפקעות לצרכי ציבור
23. חלוקה ורישום
24. היטל השבחה

### פרק ה' חתימות

## פרק א' כללי

### 1. שם ותחולה

תכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

### 2. יחס לתכנית אחרות

תכנית זו משנה בהוראותיה את תכנית מפורטת מס' ג/ 4807. היא משנה את הוראות הבינוי ומחלקת למגרשי בניה, מסדירה מצב קיים במגרשי ממ"י, ונותנת הוראות מפורטות לפיתוח השכונה: זרכים להולכי רגל, ושטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית קובעת הוראות בניה למגרשים.

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות האחרות, עדיפות הוראות תכנית זו.

לאחר אישור תכנית זו, יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

### 3. מקום

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בתחום שיפוט עיריית מגדל העמק, שכונה מהותיקות בחלק המערבי של העיר, והיא גובלת בשכונות מגורים ותיקות.

#### 4. שטח התכנית

90,100 דונם

#### 5. גושים וחלקות

גוש 17457 - חלק מחלקה 45  
גוש 17801 - חלקות בשלמות 20, 22, 24, 25, 33, 35-37, 39, 40-45  
חלק מחלקה 26

גוש 17803 - חלקה 42 בשלמותה  
גוש 17806 - חלקה 169 בשלמותה

#### 6. מטרת התכנית

התכנית מחלקת את המגרשים הפנויים למגרשי בניה, וקובעת הוראות בניה, כמו כן, קובעת הוראות לפיתוח דרכים, דרכי הולכי רגל, ושטחים ציבוריים פתוחים:

- 6.1 שינוי יעוד ממגורים מיוחד למגורים ב' ומשטח מסחרי למגורים ב'.
- 6.2 שינוי יעוד ממגורים ב' לשטח ציבורי.
- 6.3 קביעת הוראות בניה ופיתוח.
- 6.4 איחוד וחלוקה.

התכנית מקטינה את מס' יח"ד מכיוון שהיא משנה יעוד ממגורים מיוחד (3) קומות מעל קומת עמודים) למגורים ב' יח"ד דו או תלת משפחתיות צמודות קרקע (48 יח"ד לפי תכנית ג/ 4807 בתוקף לעומת 32 יח"ד לבניה בתכנית המוצעת להלן).

מטרת השינוי באה על מנת להתאים את הבנייה החדשה לאופי השכונה הקיימת.

## פרק ב' הגדרות והוראות כלליות לתכנית

### 7. באור סימני התשריט

- קו כחול עבה	גבול התכנית
- קו מקוקו כחול	גבול תכנית מאושרת
- קו משולב במשולשים שחורים לסירוגין	גבול גוש שומה
- קו ירוק דק	גבול חלקה רשומה
- מספר בתוך עיגול בצבע ירוק דק	מספר חלקה
- קו בצבע התשריט	גבול מגרש
- מספר בתוך עיגול בצבע התשריט	מספר מגרש מוצע
- קו מתוה בנין אדום, מנוקד בשחור	בנין קיים
- קו מיתוה בנין שחור, צבוע צהוב	מבנה מיועד להריסה
- שטח צבוע חום	דרך קיימת ו/או מאושרת
- שטח צבוע אדום	דרך מוצעת ו/או
- שטח צבוע ירוק עם פסים אדומים	הרחבה מוצעת של דרך
- מספר ברביע העליון של העיגול	דרך הולכי רגל
- מספר ברביעים הצידיים של העיגול	מספר דרך
- מספר ברביע התחתון של העיגול	מירווח קדמי מדרך
- קוים אדומים דקים באלכסון	רוחב דרך
- שטח צבוע צהוב	דרך לביטול
- שטח צבוע תכלת	אזור מגורים א'
- שטח צבוע כתום תחום באדום	אזור מגורים ב'
- שטח צבוע חום, מותחם בקו חום דק	אזור מגורים ג' מיוחד
- שטח צבוע כתום, מותחם בקו חום עבה	שטח לבניני ציבור
- שטח צבוע אפור	שטח למוסד ציבורי
- שטח צבוע ירוק	שטח למסחר
	שטח ציבורי פתוח

תנאים והוראות לבניה למגורים יפורטו לפי מספרי המגרשים ובטבלת הוראות הבניה.

8. שימוש בקרקעות ותעודת גמר

א. לא יינתן היתר ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית, לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

ב. לא תתחיל כל עבודת בניה בשטח אלא אם כן הוכשרה קרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות.  
גובה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר יותאם לגובה הכבישים.

ג. תעודת גמר -

תנאי לקבלת תעודת גמר סיוס עבודות הפיתוח במגרש, בניית החניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה.  
כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, הביוב, חשמל וטלפון.

9. רשימת התכליות

א. אזור מגורים א' (ראה תשריט המצורף)  
בתים קיימים לפי תכנית ג/ 4807

ב. אזור מגורים ב' (ראה פירוט המגרשים בטבלת זכויות הבניה)  
ישמש לבניית מגורים בלבד, בתים זו או תלת משפחתיים.  
מקלטים ו/או ממ"דים ראה סעיף מיקלוט (16).  
חניה בתחום המגרש ראה סעיף חניה (14)

זכויות הבניה לאזור מגורים ב', כפי שמפורטות בטבלת הזכויות, חלות על המגרשים החדשים וכן על הותיקים שהיו קיימים גם בתכנית ג/ 4807 .

ג. אזור מגורים ג' מיוחד (ראה תכנית מצב קיים בתשריט המצורף)  
יעוד שהיה קיים בתכנית ג/ 4807, אך לא מומש לבניה ואינו קיים יותר בתכנית החדשה הנ"ל ג/ 10483.

ד. דרך הולכי רגל

תשמש למעבר הולכי רגל, מערכות תשתית, חומרי הגלם יהיו בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת.

ה. שטח לבניני ציבור מגרשים 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006

ישמש להקמת מבני ציבור עירוניים,  
למוסדות חינוך כגון: גני ילדים ומעונות יום,  
בריאות כגון: מרפאות ותחנות טיפול באם ובילד,  
דת : בתי כנסת ומיקוואות  
מועדוני נוער ו/או מבוגרים שכונתיים

ו/או לכל מטרה ציבורית אחרת, לשימוש הקהילה, והכל בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ועפ"י ההוראות בתכנית זו.

בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה לשנות את השימוש בפועל לפי צרכי הציבור.

מותר יהיה לכלול בבנין אחד יותר מתכלית אחת מהנ"ל במידה ואין הן מהוות מיטרד זו לזו ובלבד שיוקמו לפי תכנית בנין מאושרת.

ג. שטח למוסד ציבורי - מגרש 214  
ישמש להקמת מוסד פרטי ישיבה ובית כנסת.

ד. שטח מסחר מגרש מס' 4002  
במסחר שיותר ביעוד שטח זה, יהיה מסחר בלתי מזהם ושאינו גורם הטרדה לשכנים, לכל שרותי המזון יידרש אישור משרד הבריאות ומינהל איכות הסביבה והתברואה של עיריית מגדל העמק.

ה. שצ"פ - מגרשים: 33, 36, 42, 44, 780, 4001, 4003, 4004, 4005, 4007, 4011, 4012, 4013, 4014, 4015, 4016, 4017

ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני משחקים, ריהוט רחוב, מעבר מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים. כל המתקנים ישולבו בתכנון ובתכניות הפיתוח.

ו. דרכים וחניה  
לא תותר כל בניה או עבודת פיתוח באזור פרט לדרכים ציבוריות לרכב ורגל, שדרות ונטיעות, מעברים להולכי רגל ועגלות, תחנות אוטובוס וחניות ברשות הציבור.

10. סידורים לנכים  
קבלת היתרי בניה למבני צבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.





12. חניה

חניה תהיה בתחומי המגרשים" עפ"י תקנות התכנון והבניה, והתקנת מקומות חניה, התשמ"ג 1983, ועידכוניהן.  
 החניה עבור מגרשים באין להם גישה ישירה מהדרך, יקבע להם פתרון חניה עפ"י תקן החניה הציבורית שבתוך השכונה.

13. טבלת במגרשים

מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד למגרש
1000	408	2
1001	430	2
1002	425	2
1003	415	2
1004	404	תפוס
1005	640	תפוס
1006	718	3
1007	444	2
1008	490	2
1009	739	3
1010	621	תפוס
1011	568	2
1012	553	2
1013	584	תפוס
1014	506	2
1015	470	2
1016	584	2
1017	577	2
1018	429	2
סה"כ	יח"ד לבניה	32

14. מיקלוט

בכל מבני המגורים יבנו מקלטים או חדרי בטחון בהתאם לתקנות שיהיו תקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

15. בנינים קיימים

הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו, בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו.

תוספות בניה יאושרו רק בהתאם לתכנית זו.

מבנים הפולשים לתחום שטחים ציבוריים, כולל דרכים שנבנו ללא היתר כחוק ייהרסו.

הודאות לבניה בקו 0 (אפס) לגבי בנינים קיימים בלבד (!) :  
ניקוז הגג יופנה לעבר מגרש המבקש ולא למגרש שכן, והקיר יהיה אטום וללא פתחים.

16. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
%	שטח בדונם	%	שטח בדונם	
5.65	5.117	5.49	4.946	מגורים א'
45.5	41.000	39.86	35.897	מגורים ב'
	לא קיים	6.88	6.188	מגורים ג' מיוחד
0.1	0.080	1.09	0.978	מסחר
4.72	4.272	4.45	4.005	בניני ציבור
5.82	5.482	7.05	6.350	שצ"פ
28.52	25.846	20.04	18.048	דרך קיימת
2.07	1.361	9.08	8.256	דרך מוצעת
6.62	5.992	6.05	5.432	דרך הולכי רגל
1.00	0.950		לא קיים	מוסד ציבורי
100.00	90.100	100.00	90.100	סה"כ

## פרק ג' תשתיות

### 17. עבודות חשמל

#### א. קוי חשמל

איסור בניה מתחת ובקירבת קוי חשמל:  
בקירבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים  
מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע לבין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של  
קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

המרחק	סוג קו החשמל
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך
5.0 מ'	ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו
8.0 מ'	ברשת מתח עליון עד 110 ק"ו

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן  
מ- 2.0 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקירבת כבלים אלא רק לאחר  
קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

גובה סופי של הכביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן  
מ- 6.0 מ'.

פירוק והעתקת קוי חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל לפירוק, לא  
יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק  
והשטח חופשי לבניה.

#### ב. תחנות טרנספורמציה

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות  
למראה בכל צורה שהיא.  
על מגישי בקשות הבניה בתחום תכנית זו לכלול בתכניתיהם תחנות  
טרנספורמציה פנימיות זעירות בתחום מגרשם, בהתאם לדרישות  
חברת החשמל.

#### ג. תאורת חוץ

תאורת הרחובות, הרחובות המשולבים, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים  
כולל עמודים ופנסים הכל בהתאם לתכניות פיתוח לביצוע מאושרות.

#### ד. טלפון ותקשורת

רשת הטלפונים והזנות יהיו תת-קרקעיים.  
רשת תקשורת תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים  
לטלוויזיה בכבלים, הכל בהתאם לתכניות ביצוע מאושרות.

## 18. מים, ביוב, ניקוז והידרנטים.

### א. אספקת מים

אספקת המים למבנים או לאתרים בשטח תכנית זו, וכן הידרנטים לכיבוי אש, תעשה ממערכת אספקת המים העירונית. אספקת המים תהיה בכפופות לתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בנושא. אספקת מים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

### ב. ביוב

יש לחבר את הבנינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית. לא יינתן אישור לאיכלוס בנין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב העירונית ולפני מתן אישור הגורמים המוסמכים לכך, כי מערכת הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונם המלאה. כל בעל מגרש יחוייב לתת זכות מעבר לקוי הביוב ממגרשים אחרים, בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית מתאימה שאינה מפריעה לחיי הפרט או פוגעת ברכושו של בעל המגרש. היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

### ג. הידרנטים לכיבוי אש

אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תיעשה ממערכת אספקת המים העירונית, לפי דרישת מהנדס העיר ומכבי האש, ולשביעות רצונם המלאה.

## 19. אספקת גז

לכל בנין ייקבע פתרון במבנה מתאים ומוסתר לבלוני גז. לא תותר התקנת בלוני גז גלויים בכל שטח התכנית. לא תותקן צנרת כלשהי חשופה על גבי קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתיפעול ותחזוקה.

## 20. איסוף אשפה

יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י תכנית פיתוח לביצוע מאושרת. סילוק אשפה לפי הוראות עיריית מגדל העמק.

## 21. ניקוז מי גשם

צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכניות, במידה ויעברו לאורך קירות חוץ. יש לפרט בתכניות את החומר ממנו עשויים הצינורות. אין לנקז מי גשם למגרש שכן או לשצ"פ, או על גבי מדרכות המשמשות הולכי רגל. במקרים אלו יש לנקז את מי הגשמים לכביש הסמוך או אל קולטן של מערכת הביוב.

אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות, אדניות ומזגנים, אלא בצינורות ומרזבים לפי המפורט לעיל.

הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

## פרק ד' רישום והפקעה

### 22. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.  
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

### 23. חלוקה ורישום

תנאי לקבלת היתר בניה הינו הגשת תשריט חלוקה לועדה המקומית.  
מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.

### 24. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

