

5

תאריך: פברואר 2001
2002 א"ת

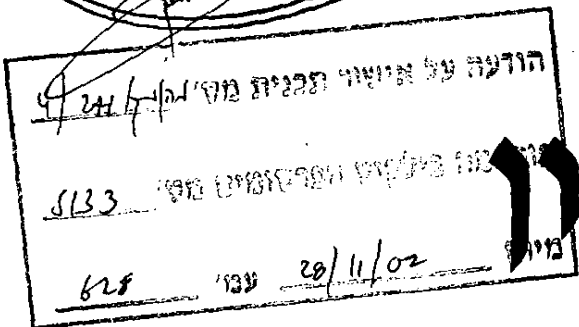
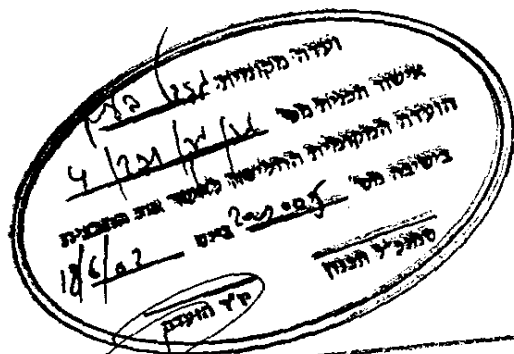
מחוז: צפון

נפה: יזרעאל

ישוב: מגדל העמק

מרחב תכנון מקומי: "מגדל העמק"

שכונה: "קרית רבין"



תקנון

תכנית מס' : מה/מק/4/271

שינוי מס' 4 לתכנית: ג / במ / 271

חניות מקורות בגבול מגרש ע"י שינוי בקו הבניין הקבוע בתוכנית על פי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבנייה.

יזם ומגיש התכנית: עיריית מגדל העמק
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
עורכי התכנית: אדריכל עמוס ג'ינו - א.י.ש. יועצים בע"מ
ת.ד. 11919, נצרת עילית 17651
טל: 04-6568693-4, פקס: 04-6568691

תקנון - (הוראות התכנית)

1.0 פרק ראשון - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 זיהוי התוכנית: תכנית מס' מה/מק/271/4

1.2 שם ותחולה: תכנית זו תקרא: "קרית רבין - מגדל העמק - שינוי מס' 4", התכנית תחול על השטחים המתוחמים בקו כחול עבה בתשריט המצ"ב המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו (תשריט בקני"מ 1:1250 המצורף לתוכנית המקורית, ללא שינוי).

1.3 סוג התכנית:

שינוי להוראות תכנית ג/במ/271
סמכות מאשרת - ועדה מקומית לתכנון ובניה מגדל העמק

1.4 מיקום התכנית:

מחוז צפון
מגדל העמק
שכונת קרית רבין
מגרשים מס' 203, 208, 213, 218, 223 (על פי תכנית ג/במ/271)
גוש: 17454 (חלקי חלקות: 44, 45, 50, 54, 55, 64, 69)
גוש: 17453 (חלקי חלקות: 84, 85, 86, 87, 88)
גוש: 17455 (חלקי חלקות: 4, 5, 7, 8, 9, 10, 36)
גוש: 17456 (חלקי חלקות: 28, 29, 30)

1.5 יחס לתכניות אחרות:

1.5.1 שינוי להוראות תכנית מס' ג/במ/271 המאושרת מתאריך: 26.9.96 (ילקוט פרסומים מס' 4445 עמוד 62) כדלהלן: התרת חניה מקורה במגרשים בהם היא כבר מותרת (203, 208, 213, 218, 223) - בקו בנין "ס".
1.5.2 במקרה של סתירה בין התכנית הנ"ל לבין התכנית, יועדפו הוראות תכנית זו.

1.6 מסמכי התכנית: (מאחר ומדובר בשינוי בהוראות התוכנית בלבד) מצ"ב כדלהלן

1.6.1 תקנון בן 3 עמודים ובו הוראות והנחיות לתכנית.

1.6.2 תרשים התמצאות.

1.6.3 נספח "א" - העמוד הרלוונטי עם השינוי שנוסף בו.

1.7 בעלי תפקידים:

יזם ומגיש התכנית: עיריית מגדל העמק
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
עורכי התכנית: אדריכל עמוס גיינו - א.י.ש. יועצים בע"מ
ת.ד. 11919, נצרת עילית 17651
טל: 04-6568693-4, פקס: 04-6568691

2.0 פרק שני - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התכנית:

מתן היתר למיקום חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי "0" (אפס), על מנת לאפשר ניצול טוב יותר של תוואי הקרקע ותנאי הקרקע, למתן גישה נוחה יותר ושיפור חזית הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי בקו הבניין הקבוע בתוכנית (קדמי וצידי) לצורכי חניה בלבד, על פי סעיף 62 א (א) 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

שטח התכנית: בהתאם לתוכנית הקיימת (ג/במ/271) מגרשים מס' 203, 208, 213, 218, 223 כ- 13,280 מ"ר

2.4 הוראות התוכנית:

2.4.1 בפרק מס' 3, בסעיף מס' 3.02 (עמוד 7) יוסף המשפט הבא: "במגרשים מס' 203, 208, 213, 218, 223 בהם מותרת חניה מקורה תותר בניית החניה בקווי בנין "0" (אפס) כלפי הרחוב, ובלבד שינוצל במלואו כל היקף החניה שהותר במגרש."

2.4.2 כל שאר הוראות התוכנית הקיימת (ג/במ/271), ללא יוצא מהכלל (רשימת תכליות, שימושי קרקע, טבלאות שטחים ואחוזים, זכויות והגבלות בניה, פיתוח, תשתיות, תנאים מיוחדים ואחרים) יהיו ללא שינוי וישמרו במלואם, תוכנית זו אינה משנה בשום אופן שהוא את מהות הזכויות במגרשים בפרט ובתכנית הקיימת (ג/במ/271) בכלל.

2.5 חתימות ואישורים:

יזם ומגיש התכנית: עיריית מגדל העמק

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

עורכי התכנית:

אדריכל עמוס גינו - א.י.ש. יועצים בע"מ

ת.ד. 11919, נצרת עילית 17651

טל: 04-6568693-4, פקס: 04-6568691



אזורים ותכליות

3.01 אזור מגורים אי - בנה ביתך מגרשים 1-70

ישמשו להקמת בתי מגורים חד משפחתיים בשיטת בנה ביתך. זכויות בניה בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה בפרק 6. גגות הבתים יכוסו ברעפים. תותר מרפסת גג בשטח של 40% מהיטל הבית. רוחב מגרש מינימלי לחזית הרחוב 18 מ'. לא יותרו בנית מבני עזר מחוץ למבנה העיקרי למעט מבנה חניה שמותר יהיה לבנותו בקו בנין אפס כלפי הרחוב וכלפי השכן. על היזם להכין תוכנית בינוי מפורטת לפני שזוק המגרשים. התוכנית תקבע את אופי הבינוי, מפלסי הבתים, קו הבנין ומערכות התשתית.

3.02 אזור מגורים בי - מגרשים 201-224, 260

באזור זה יבנו בתי מגורים משותפים בני 3-4 קומות. המבנון כולו יוגדר כחידת תכנון אחת ויש להגיש עבורו תוכנית בינוי מפורטת לפני תחילת הבצוע. הבינוי "יתפתל" בצורה דמוית "נחש", כך שיגדיר לכוון דרך 50 דרך משולבת לצורך גישה לבתים חניה ונגנון ולכוון השני - שלוחת היער (מגרש 700) יגדיר אזורים ירוקים ש"חודרים" למגרשי בינוי. במגרשים: 202, 204, 207, 209, 212, 214, 217, 219, 222, יבנו 3 מבנים. בין המבנים יבנו בקומת הקרקע מחסנים. במידה ולא יבנו מחסנים מרחק מינימלי בין הבתים בתוך המגרש 4 מ'. במגרשים 203, 208, 213, 218, 223 יבנה בית אחד גבוה יותר - 7 קומות ע"ג ק. עמודים כדי לתת נקודת ציון לכל מבנון ומבנון. הבתים יהיו מדורגים לכוון השטחים הפתוחים. חניה בתחום המגרשים ובדרך המשולבת הכלואה בכל מבנון. זכויות והגבלות בניה כמפורט בפרק 6.

במגרשים מס' 203, 208, 213, 218, 223 בהם מותרת חניה מקורה תותר בניית החניה בקו בנין "ס" (אפס) כלפי הרחוב, ובלבד שינוצל במלואו כל היקף החניה שהותר במגרש.

3.03 אזור מגורים בי - מגרשים 251-259

ישמשו לבנית בתי מגורים מדורגים בהתאם לתוכנית הבנוי והחתיכים המצורפים. בראש המבנה יותרו עד 5 קומות מעל מפלס הכניסה ובחלק המדורג יש להצמד לטופוגרפיה הקיימת כך שבחתך אחד לא יהיו יותר מ-2 קומות (עד 7 מ'). הגישה העיקרית לבית (במגרש 251-257) היא מק. כניסה לשני חלקי המבנה. הקשר לחלק המדורג באמצעות מדרגות בין שתי הדירות שבמפלס כך שבצידי המבנה תיווצר חלקת חלקת קרקע פרטית אשר תוצמד לכל דירה מדורגת. במגרשים 258, 259 גישה למבנה מתחתית הדרוג במפלס הכביש ע"י מעלית. הדרוג ב"פסיעות" של מיני 3.0 מ' כך שבחתך הבית לפי המדרון תיווצר זווית של כ-45 מעלות. התחך הכולל של המבנה (מס' קומות מדורגות ומס' קומות רגילות) ע"פ המפתח שמוצג בתכנית הבינוי - מהנדס הועדה רשאי לאשר הפחתה במספר הקומות במבנה בתנאי שהחתך יתאים לשטח ושישמרו מס' יח"ד במגרש כגון ע"י תוספת יח"ד בקומה. הגגות של החלק המדורג יהיו שטוחים וירוצפו בכל שטחם לשמוש הדירים במפלס שמעליהם כמרפסות גג. במגרשים 253, 254 וכן הבית המזרחי במגרש 255 גובה בניה מקסימלי מעל הכביש הקיים 7 מ'.