

למתן תוקף: 26.06.11

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי: מגדל העמק

שם ישוב: מגדל העמק

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת ג/16969 "התחדשות עירונית" - עיבוי מתחם "ניצנים" מגדל העמק

1.2 מקום התכנית:

מגדל העמק שכונת "פנחס ספיר", מתחם "ניצנים" התחום בין הרחובות העלייה, ההגנה, תשי"ג ושד' הבנים ובמרכזו עובר רח' ניצנים.

הגושים הסובבים מתחם זה הם גוש: 17443, 17456, 17457

צפון: 232-275		מזרח: 172-225	
מספר גוש	חלקות	מספר גוש	חלקות
גוש 17343	62	גוש 17456	47-61, 3-45
גוש 17456	31, 36, 37, 53, 63, 69, 71, 76, 79, 87		77

1.3 שטח התכנית:

כ- 118.63 דונם (מדוד גרפית)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מ.מ.י כתובת: מחוז צפון.

רח' חרמון 2, נצרת עילית 17105

טל: 04-6558211 - פקס: 04-6558252

יזם התכנית:

שם: עיריית מגדל העמק

פקס: 046440227

אימייל: leay@walla.co.il

מגיש התכנית:

שם: עיריית מגדל העמק

פקס: 046440227

אימייל: leay@walla.co.il

עורך התכנית:

א. טולדנו אדריכלים

אדריכל ובונה ערים

פקס: 048643967

אימייל: mto@zahav.net.il

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשנ"ה, 1965
אישור תכנית מס' 16969
הועד המחוזי לתכנון ובניה החליטה
ביום 16.09.11 לאשר את התוכנית
סמנכ"ל לתכנון
נ"ר ויעדו המ...ית

כתובת: עיריית מגדל העמק

טל: 046507794

כתובת: עיריית מגדל העמק

טל: 046507794

כתובת: ארלוזורוב 88, חיפה 33276

מס' רשיון אדריכל 24254

טל: 048666519

הודעה על אישור תכנית מס' 16969
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6297
מיום 26.09.2011

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית מתאר ארציות: יעוד הקרקע לפי תשריט תמ"א 35 יעודי הקרקע :מרקם עירוני.
התכנית תואמת לתמ"א 35 –עומדת בהנחיות של הרחבה ניכרת.

תכנית מתאר מקומית :

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/במ/160 מאושרת
התכנית מהווה שינוי לתכניות מקומיות מפורטות מס' ג/במ/160 (חלה), ג/לבמ/271 (חלה), ג/3501 (חלה),
תרשי"צ 1/15/17, ג/323, ג/2236 (חלה), ג/7674 (גובלת), ג/12569 (גובלת), ג/3174, ג/11868, ג/8375, ג/11342.

תכנית זו מתייחסת למתחמים לבניה כפי שמופעים בתשריט והמסומנים בנספח הבינוי, הוראות הבנייה
כמופיע בטבלת הזכויות.
במקום שלא שונה הייעוד ואינו נכלל כשינוי במצב המוצע, התכניות החלות יהיו תקפות.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו
עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. מסמך מס' 1 – תשריט ייעודי קרקע - מחייב
 - ב. מסמך מס' 2 – תקנון - מחייב
 - ג. מסמך מס' 3 – בינוי תכנית גגות סופרפוזיציה (קיים, מוצע, חתכים) – גיליון מס' 6-מנחה.
 - ד. מסמך מס' 4 – נספח תנועה וחניה – מחייב.
 - ה. מסמך מס' 5 – נספח נוף – הנחיות לתכנון – מנחה.
 - ו. מסמך מס' 6 – נספח מערכות ביוב ומים ופרשה טכנית – מחייב.
- בכל מקרה של סתירה בין נספחי התוכנית לתשריט ולהוראות התוכנית (תקנון) – הם אלו שיקבעו.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
20.06.04	הכנה
26.09.05	עדכון 1
22.03.06	עדכון 2
03.07.06	עדכון 3
19.09.06	עדכון 4
11.02.07	עדכון 5
11.06.07	עדכון 6 להפקדה
19.06.07	עדכון 7 להפקדה
13.04.08	עדכון 7 להפקדה
19.11.08	עדכון 8 להפקדה, שינוי בחלקה 6 (מגורים ג' – מעון חוסים,, משכן מנחם"י) והסמוכים לה.
29.12.09	עדכון 9 למתן תוקף
12.10.10	עדכון 10 למתן תוקף
12.01.11	עדכון 11 למתן תוקף
01.03.11	עדכון 12 למתן תוקף
22.03.11	עדכון 13 למתן תוקף
26.06.11	עדכון 14 למתן תוקף

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

1.	קו כחול עבה	גבול תכנית
2.	קו כחול בינוני מקווקו	גבולות תכניות קיימות
3.	שטח צבוע חום בהיר	דרך ציבורית קיימת
4.	שטח צבוע אדום	דרך ציבורית מוצעת
5.	פסים אלכסוניים אדומים	דרך קיימת/מאושרת לביטול
6.	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
7.	שטח צבוע כתום תחום בקו אדום	אזור מגורים א' (1)
8.	שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב' (ע+5 מדורג)
9.	שטח צבוע צהוב בהיר	אזור מגורים
10.	שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
11.	שטח צבוע צהוב עם פסים אלכסוניים אפורים	אזור מגורים מיוחד ג' (1)
12.	שטח צבוע טורקיז	אזור מגורים מיוחד ג' (2) 5 קומות עם ע.ג.
13.	שטח צבוע צהוב עם פסים אלכסוניים כתומים	אזור מגורים רבי קומות
14.	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
15.	שטח צבוע ירוק עם פסים אלכסוניים חום בהיר	שטח ציבורי פתוח עם חניון תת קרקעי
16.	שטח צבוע אפור	שטח מסחרי
17.	שטח צבוע חום בהיר תחום בחום כהה	מבנה ציבור (א.ב.צ)
18.	שטח צבוע חום עם פסים אלכסוניים אפור בהיר	מבנה ציבור (א.ב.צ) עם חניון תת קרקעי
19.	שטח צבוע צהוב תחום באדום	מגורים ג' + מעון חוסים (ג/11868), "משכן מנחם"
20.	שטח צבוע ירוק עם פסים אלכסוניים לבנים	שטח חקלאי
21.	קו אדום מקווקו	קו בנין תת"ק
22.	מספר ירוק מוקף בעיגול ירוק	מס' חלקה קיימת
23.	מספר ירוק מוקף בעיגול ירוק מרוסק	מס' חלקה לביטול
24.	מספר ירוק מוקף מלבן ירוק	מס' חלקה מוצעת (מספר זמני)
25.	מספר ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
26.	מספר ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
27.	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול	קווי בנין
28.	קו ירוק דק	גבול חלקה
29.	קו ירוק דק מקווקו	גבול חלקה לביטול
30.	קו משוון בכוונים הפוכים	גבול גוש
31.	רוזטה	מס' דרך, רוחב הדרך, קווי בנין
32.	ע.ג.	עליית גג
33.	ע	ק. עמודים
34.	ק	ק. קומת קרקע

1.10 טבלת שטחים :

שימוש		מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
דרך ציבורית קיימת		33.40	28.16	26.63	22.45
דרך ציבורית מוצעת		-	-	2.64	2.23
אזור מגורים ב' (ע+5 מדורג)		16.47	13.88	5.99	5.05
אזור מגורים ג' / 3-4 קומות		26.5	22.34	1.01	0.85
אזור מגורים מיוחד ג' (1)		-	-	29.39	24.77
אזור מגורים מיוחד ג' (2) 5 קומות עם ע.ג.		-	-	9.83	8.29
אזור מגורים רב קומות		5.22	4.4	-	-
שטח ציבורי פתוח		19.15	16.14	17.03	14.36
שטח ציבורי פתוח עם חניון תת"ק		-	-	9.73	8.20
שטח מסחרי		1.62	1.36	1.62	1.36
מבנה ציבור (א.ב.צ)		13.78	11.62	11.78	9.93
מבנה ציבור (א.ב.צ) עם חניון תת"ק		-	-	2.09	1.76
מעורב: מגורים ג' ומעון חוסים		0.89	0.75	0.89	0.75
שטח חקלאי		1.60	1.35	-	-
סה"כ:		118.63	100	118.63	100

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

להתוות מסגרת תכנונית במסלול "עיבוי" במתחם "ניצנים" במגדל העמק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. הגדרת אחוזי בניה מותרים במיתחם
2. קביעת תנאים להרחבת דיור
3. קביעת תנאים להוספת יח"ד ולציפוף
4. קביעת תנאים לפיתוח מבני ציבור ותשתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים שטחים עיקריים:

הערות	מוצע (מ"ר)	קיים (מ"ר)	יעוד הקרקע
גני ילדים, מעון יום, ביי"ס, מועדון נוער. עפ"י ג/במ/160	2500	4630	מבני ציבור (א.ב.צ.)
	208	582	מעון חוסים (א.ב.צ.)
בית הרב (עפ"י תבי"ע ג/3501)	**	*	מגורים
עפ"י היתר בניה 7279/3	-	1,950	מסחר

* עפ"י המפורט בטבלה 2.2.2

** עפ"י המפורט בטבלה 2.2.3

2.2.2 נתונים כמותיים – מגורים קיים:

מספר יח"ד קיים	יעוד הקרקע
502	איזור מגורים רבי קומות
	איזור מגורים ג'
	איזור מגורים ב' (ע"י 5 מדורג)
	מעורב מגורים ג' + מעון חוסים
502	סה"כ יח"ד קיים

2.2.3 נתונים כמותיים – מגורים מוצע:

מספר יח"ד מוצע	יעוד הקרקע
373	מגורים מיוחד ג' (1)
74	מגורים מיוחד ג' (2) (ע.ג. +5)
40	איזור מגורים ב' (ע.ג. +5 מדורג)
12	מעורב מגורים ג' + מעון חוסים
499	סה"כ יח"ד מוצע
502	סה"כ תוספת (הרחבה) לדירות קיימות
1001	סה"כ יח"ד קיים + מוצע

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

תכלית ושימוש למגדל העמק	אזור / יעוד + ביטוי הגרפי בתשריט
כל השטחים המיועדים לדרכים יהיו מיועדות להפקעה.	דרך ציבורית קיימת (שטח צבוע חום בהיר) דרך ציבורית מוצעת (שטח צבוע אדום)
ישמש להקמת בנין מגורים מדורג כדלקמן: הבניה תהיה מדורגת בכל מקרה גובהו האבסולוטי של הבניין בכל חתך לא יעלה על 5 קומות + עלית גג. במבנה ישולב במפלס הרחוב חניון פתוח לדיירי הבניינים בהתאם לנספח התניה והבינוי. המבנים החדשים המוצעים מצפון לרח' ניצנים, ייבנו במקביל ולפי יחס של מבנה או קבוצת מבנים מעובים ומבנים חדשים.	אזור מגורים ב' (ע+5, מדורג) (שטח צבוע תכלת)
ישמש לשדרוג מבני מגורים קיימים כדלקמן: המבנים הקיימים יורחבו לצדדים (הגדלת שטח הדירות הקיימות) בהתאם לתשריט ועד קווי הבניין. * על המבנים הקיימים ברח' ניצנים סה"כ תוספת יבנו קומות יהיה עד 3 קומות מגורים חדשות וקומת ח. מכונות מעליות ומדרגות.	אזור מגורים מיוחד ג(1) (שטח צבוע צהוב עם פסים אלכסוניים אפורים)
ישמש להקמת בנין מגורים מדורג כדלקמן: קומת מגורים במפלס הרחוב מעל קומת הרחוב יותרו עד 4 קומות מגורים מעל קומת המגורים העליונה תותר בניית עלית גג חניון פתוח לדיירי הבניינים. המבנים החדשים המוצעים מצפון לרח' ניצנים, ייבנו במקביל ולפי יחס של מבנה או קבוצת מבנים מעובים ומבנים חדשים.	אזור מגורים ג' (2) 5 קומות עם ע.גג (שטח צבוע טורקוז)
יכלול גינות ושטחים רצופים, יותר פיתוח לצורך גני משחקים, מקומות למנוחה גינות וכדו'. לא יינתן היתר להקמת קיוסקים וכו'	שטח ציבורי פתוח (שטח צבוע ירוק)
ישמש למרתפי חניה לדיירים - עד 4 קומות תת"ק. גג החניונים יהיה במפלס הכביש וישמש כשטח פתוח ציבורי ובהתאם לנספח הנופי	שטח ציבורי פתוח עם חניון תת"ק (שטח צבוע ירוק עם פסים אלכסוניים חום בהיר)
מרכז מסחרי הכולל בתי עסק, משרדים, בנקים, בית דואר וכיו"ב מעברים להולכי רגל. בניין עד 3 קומות.	מסחר (שטח צבוע אפור)
בנייני ציבור כוללים בית כנסת ורחבת אירועים, כמו כן אכסניית אורחים על כל הכלול בה, ומבנים מוסדיים	מבנה ציבור (שטח צבוע חום בהיר תחום בחום כהה)
בנייני ציבור כוללים: בית כנסת ורחבת אירועים, אכסניית אורחים על כל הכלול בה, מבנים מוסדיים וכן מרתף חניה לטובת עובדי המוסד הציבורי וכן דיירי השכונה ובהתאם לנספח התניה	מבנה ציבור עם חניון תת"ק (שטח צבוע חום עם פסים אלכסוניים באפור בהיר)
ישמשו לבית הרב ובניין מגורים עם מעון לחוסים בקומת מרתף ובקומת הכניסה.	מעורב מגורים ג' + מעון חוסים (שטח צבוע צהוב תחום באדום)

* תותר בניה של עד 3 קומות חדשות בלבד על הקיים + חדר מדרגות עלייה הגג וח. מכונות מעלית על הגג ובכל מקרה של סתירה הערה זו גוברת. **ק"ח (9,11,13,15,17) (קמ"א 7,8,9,10,11)**

13/7/11
ת.ק.

2.2.3 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

הרשוב שטחים ואחוזי בניה בטבלאות ובמסמכים השונים (1992)
 לא יינתנו חוזת'י בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות והגבלות הבניה.
 3.2.9 טבלת זכויות מבני מוצע (מטל)

מס' גוש	מס' חלקה	שם האזור	גודל מניבולי מוצע (מטר)	קווי בניין	שטח בנייה מקסימלי					סך הכל	מס' חלקה	מס' גוש	
					מסלול הבנייה	מסלול הבנייה	מסלול הבנייה	מסלול הבנייה	מסלול הבנייה				מסלול הבנייה
17	6	מגורים	1,755	0	0	0	0	0	1,755	6	17		
18	11	מגורים מיוחד (גז)	1,785	5	3	3	3	3	1,785	11	18		
19	13	מגורים	1,690	5	3	3	3	3	1,690	13	19		
	23	מגורים	1,010	5	5	5	5	5	1,010	23			
6	7	מגורים	1,590	0	0	0	0	0	1,590	7	6		
20	9	מסחר	1,550	0	0	0	0	0	1,550	9	20		
7	11	מגורים	925	0	0	0	0	0	925	11	7		
8	13	מגורים	875	0	0	0	0	0	875	13	8		
9	15	מגורים	915	0	0	0	0	0	915	15	9		
10	17	מגורים	880	0	0	0	0	0	880	17	10		
11	19	מגורים	2,050	5	5	5	5	5	2,050	19	11		
12	22	מגורים מיוחד (גז)	1,285	5	5	5	5	5	1,285	22	12		
13	25	מגורים	1,920	5	5	5	5	5	1,920	25	13		
14	27	מגורים	1,020	2	2	2	2	2	1,020	27	14		
15	31	מגורים	980	2	2	2	2	2	980	31	15		
16	33	מגורים	895	2	2	2	2	2	895	33	16		
17	35	מגורים	1,535	3	3	3	3	3	1,535	35	17		
18	37	מגורים	2,615	5	5	5	5	5	2,615	37	18		
19	41	מגורים	1,635	5	5	5	5	5	1,635	41	19		
20	45	מגורים	2,875	5	5	5	5	5	2,875	45	20		
21	49	מגורים	1,610	5	5	5	5	5	1,610	49	21		
22	53	מגורים	2,327	5	5	5	5	5	2,327	53	22		
23	57	מגורים	1,730	5	5	5	5	5	1,730	57	23		
24	61	מגורים	1,873	5	5	5	5	5	1,873	61	24		
25	65	מגורים	1,795	5	5	5	5	5	1,795	65	25		
48	6	מגורים	2,045	0	0	0	0	0	2,045	6	48		
26427	3	מגורים	1,100	0	0	0	0	0	1,100	3	26427		
32+55	33	מגורים	740	0	0	0	0	0	740	33	32+55		
49+35+36	51	מגורים	950	0	0	0	0	0	950	51	49+35+36		
38+37+39	40	מגורים	665	0	0	0	0	0	665	40	38+37+39		
52	40	מגורים	463	0	0	0	0	0	463	52	52		
53	53	מגורים	1,540	0	0	0	0	0	1,540	53	53		
77/0	77/0	מגורים	205	0	0	0	0	0	205	77/0	77/0		
71/1	71/1	מגורים	1,369	5	0	3	3	3	1,369	71/1	71/1		
71/2	71/2	מגורים	1,466	5	0	3	3	3	1,466	71/2	71/2		
71/3	71/3	מגורים	1,582	5	3	3	3	3	1,582	71/3	71/3		
71/4	71/4	מגורים	1,571	5	3	3	3	3	1,571	71/4	71/4		
31/1	31/1	מגורים	1,121	7	3	3	3	3	1,121	31/1	31/1		
63/1	63/1	מגורים	1,186	7	3	3	3	3	1,186	63/1	63/1		
63/2	63/2	מגורים	1,169	7	3	3	3	3	1,169	63/2	63/2		
63/3	63/3	מגורים	1,124	7	3	3	3	3	1,124	63/3	63/3		
63/4	63/4	מגורים	1,131	7	3	3	3	3	1,131	63/4	63/4		
77/1	77/1	מגורים	661	5	4	3	3	3	661	77/1	77/1		
77/2	77/2	מגורים	686	5	4	3	3	3	686	77/2	77/2		
77/3	77/3	מגורים	732	5	4	3	3	3	732	77/3	77/3		
77/4	77/4	מגורים	626	5	4	3	3	3	626	77/4	77/4		
77/5	77/5	מגורים	624	5	4	3	3	3	624	77/5	77/5		
77/6	77/6	מגורים	760	5	4	3	3	3	760	77/6	77/6		
73,538	73,538	מגורים	177,441	103,454	119,581	45,496	177,441	177,441	73,538	73,538	73,538		

גובה מקסימלי - כולל ה. מדרגות עלייה לגג. כרוכב וחריגים נכנסים על הגג.
 ** תוהר העברת אחוזי בניה (זכויות בניה) ממסלול הבניה אל פתח למסלול הבניה באישור ועדה מקומית
 *** תוהר תוספת קומת באישור מחדש התערוך המקומית
 בעת: במקרה של סתירה בין המסמכים למסמכי הבניה, הוראות הטבלה יגברו.
 קטן לפי התלואת ועדה מקומית
 ראה הערות
 טבלת שטחים_26.06.11.מגדל העמק.xls
 101
 סה"כ קיים / יחיד קיים - 502
 סה"כ יחיד מוצע - 499
 סה"כ קיים ומצע - 1001

3.3 הוראות נוספות :

3.3.1 כללי

לא יוצא היתר בנייה לבניינים ללא המצאת תוכנית תשתית וחיבורי בתים למערכת הנ"ל. התוכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ומחלקת מהנדס העיר.

3.3.2 פיתוח תשתיות -

- א. בתנאים למתן היתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או קו ניקוז, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן).
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת-קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל מתת-הקרקע, יהיה ראשי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים האחרים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשויות המקומיות בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשות המים.

3.3.3 מים -

- א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר.
- ב. מקור מי השתייה יהיה חיבור לרשת המים של הרשות המקומית. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים והסתעפויות בקוטר מתאים למבנים, בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3.3.4 ניקוז -

תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס העיר ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.3.5 ביוב -

- א. תנאי לקבלת היתר בנייה חיבור למערכת הביוב של העיר, באישור מהנדס העיר ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת (נספח ביוב) ע"י משרד הבריאות ותאגיד ביוב אזורי.
- כל המבנים שיוקמו בשטח התוכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העירייה. קווים ציבוריים למגרשים פרטיים יותקנו עד 1.0 מ' מגבול המגרש.
- הרשות המקומית רשאית להעביר קווי מים וביוב בתחומי כל חלקה לפי שיקולי תכנון. הקווים יהיו צמודים, במידת האפשר, לגבולות המגרשים, במרחק שלא יעלה על 1.0 מ' מהגבול.

לוח זמנים מחייב לשדרוג מערכת הולכה איזורית בהתאם לאמור בנספח ביוב ונספח תאגיד מים וביוב. לויז' לני"ל מצורף לנספח ביוב. פיתוח השכונה לרבות תוספת יח"ד יבוצע במקביל לשדרוג תשתיות בשכונה ושדרוג מערכת ביוב איזורית.

מתן התרי בניה למבנים החדשים יותנה בין השאר בעמידה בלוח זמנים לשדרוג ביוב אזורית שבנספח הביוב. כמו כן היתרי הבניה לבתים חדשים במתחם מותנה באישור בקשה להיתר לביצוע התשתיות (מים וביוב) לכל המתחם או חלק ממנו שיאושר בין השאר ע"י תאגיד ביוב ומשרד הבריאות.

3.3.6 הידראנטיס –

קבלת התחייבות של מבקש ההיתר לבניינים לביצוע הידרנטיס לכיבוי אש, לפי דרישת שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

3.3.7 הוראות בנושא חשמל –

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת השנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת חשמל ובאישור הועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים-
- לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבזו החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

מזיר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון-110 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

- באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת – קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים=קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

3.3.8 אשפה –

סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר שיאושר ע"י העירייה.

3.3.9 הוראות כלליות –

3.3.9.1 חלוקה –

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט ובנספח הבינוי.
- ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת זכויות הבניה.
- ג. חלוקה ורישום - לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לדרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תרנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורים. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחילתה של תוכנית זו.
- ד. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודות המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
- ה. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
- ו. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר, וחפץ.

3.3.9.2 מבנים קיימים –

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. הוועדה רשאית לאשר תוספת שטחים וקומות מכח תכנית זו (התחדשות עירונית) בהתאם לתשריט הבינוי. כל תוספת המשנה קו מתאר של הבניין הקיים תבנה לפי קוי הבניין הקבועים בתכנית זו. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק 5 לחוק התכנון והבניה. תוספת עליהם תאושר עפ"י תוכנית זו ובאישור מהנדס העיר.

3.3.10

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.3.11 היטל השבחה –

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.
ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע לאותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

3.3.12 הוראות בנושא עתיקות –

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרזת תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצטרכנה שינוי בינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו ערב שינויים אלה זכויות הבנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

3.3.13 הריסת מבנים, גדרות ומדרגות –

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון מתחום התוכנית.
ב. תנאי למימוש הזכויות באזור (תא שטח) בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
ג. היתר בנייה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

3.3.14 חומרי חפירה ומילוי –

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית). והפתרונות לטיפול בהם. שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז.

היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח בגובל הבא.

3.3.15 הפקעות לצרכי הציבור –

השטחים המיועדים לצרכי הציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחיק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

3.3.16 פיקוד העורף –

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש קיים וחדש.

3.3.17 מעליות –

תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה וגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.

3.3.18 מרפסות –

תתאפשר בנית מרפסת מעל מרפסת ושטחה יחשב עפ"י חוק התכנון והבניה מהדורה עדכנית. יתרת השטח של המרפסות מעבר למותר כשטח שירות יחשב כשטח עיקרי, ועפ"י תנאי חוק התכנון והבניה מהדורה עדכנית.

3.3.19 מתקני תקשורת –

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי אגרות) התש"ל 1970, ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

3.3.20 עיצוב אדריכלי –

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בק.מ. מתאים שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין ותוצרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים – לאישור הוועדה המקומית. ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית.

3.3.21 פיתוח סביבתי –

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה (ע"י אדריכל נוף) להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה, בכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. ג. נגר עילי – תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי במגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכו'. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.

3.3.22 קולטי שמש על הגג –

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג או במרפסות שרות. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

3.3.23 שרותי כבאות -

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

3.3.24 דרכים וחנויות -

א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ מפקח התעבורה המחוזי.

ג. מקומות חניה יהיו בתחום המגרש, או עפ"י נספח חניה ובינוי.

ד. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

ה. במקרה של חניון תת-קרקעי

תנאי למתן היתר בניה לחניון יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה ליו וממנו, ואישור מהנדס הוועדה המקומית.

3.3.25 סידורים לנכים (נגישות) -

קבלת היתרי בניה למבני ציבור/מגורים לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.3.26 עבודות עפר-

א. חומרי החפירה ישונעו לאתר פסולת מורשה ובאישור מהנדס העיר.

ב. חומרי מילוי יאושרו ע"י מהנדס העיר.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים :

בשלב א' יבנו הבניינים בחלקות 63/1, 63/2, 63/3, 63/4 והחניון בחלקה 77/0 אשר ישמשו לדירות ולחניית מעבר בעת שיפוץ והרחבת הבניינים המיועדים לעיבוי. בכל שלב בביצוע בניינים חדשים או בניינים המיועדים להרחבה, שיפוץ ותוספת יח"ד, דהיינו עיבוי, ייבנו במקביל כל התשתיות הנדרשות להשלמת הבניה, כגון : כבישים, חניה, חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טל"כ, ניקוז, פיתוח שטח. הכל בתיאום ובאישור הועדה המקומית.

4.2 תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

נספח 1 – פרוגרמת מוסדות ציבור

פרוגרמת מבני ציבור מוצעת לשכונת מגורים יהודית מעורבת עם כ-1400 יח"ד

הערות	מצב מוצע	מציב קיים	דריש עפ"י פרוגרמה "הדריש להקצאת קרקע לצרכי ציבור"						מוסד
			שטח קרקע נדרש	שטח קרקע למוסד	מס' מוסדות	מס' כיתות	מס' יום	מס' יום	
ראה מכתב מצ"ב	אין צורך בתוספת	קיים בשכונות הסובבות - מעון נעמ"ת רח' קדש מעון אמונה רח' השיקמה מעון החורש רח' נתל צבי	1.5	1.5	1	1	5	מעון יום	
דרישה לתוספת 2 כיתות מטעם משרד החינוך - ראה מכתב מצ"ב יבנה בחלקה 48	תוספת 2 כיתות לפי דרישה	קיים בשטח התכנית - גן שקד/נצנץ גן דקל	6.4	1	6	12	גן טרום חובה וחובה		
ראה מכתב מצ"ב	אין צורך בתוספת	קיים - רח' ניצנים	12	6	2	2x12	בי"ס יסודי		
ראה מכתב מצ"ב	אין צורך בתוספת	קיים - רח' ניצנים	1	1			בתי דת		
ראה מכתב מצ"ב	אין צורך בתוספת	קיים - רח' ניצנים	35				שטחים פתוחים		

נספח 2 – התייחסות להנחיות הבניה לגובה

מאחר ובמדריך לבניה לגובה מתייחסים לבניינים מעשר קומות ומעלה כבניינים גבוהים, למרות שבחוק התכנון והבניה בנין גבוה כהגדרתו שרצפתו היא בגובה 27 מטר ממפלס הכניסה. בתכנית הנדונה התחדשות עירונית כל הבניינים הקיימים המעובים במסלול עיבוי גובהם לא יעלה על בניינים בגובה 10 קומות, כך שהבינוי המוצע לא נמצא בקטגורית בניינים גבוהים. הבניינים המתוכננים הכוללים תוספת קומות מצויים בסמיכות לבניינים גבוהים קיימים, כך שהבינוי המוצע משתלב בקיים, אינו יוצר הסתרה בין הבניינים. הרמה הסוציו-אקונומית של האוכלוסייה המקומית היא בינונית ותוספת הקומות בבניינים הקיימים ושדרוגם ישפר את איכות המגורים ויעלה את איכותם ועלותם הבסיסית. העיר מגדל העמק נמצאת בסמיכות לשדה תעופה צבאי, אבל הבניינים לא מהווים בעיה מבחינת גובהם.

פרק 5 - חתימות

<p>חתימה: חתימה: תאריך: חתימה: תאריך:</p>	<p>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מגדל העמק</p>
<p>חתימה: תאריך:</p>	<p>יזם ומגיש התכנית עירית מגדל העמק</p>
<p>חתימה: תאריך: חתימה:</p>	<p>עורך התוכנית אבי טולדנו - אדריכלים - חיפה</p>
<p>חתימה: תאריך: חתימה:</p> <p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה ניתוחית על השויות התכנון הנייטכיות. חתימתנו ריגה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליזום התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם זמני הסכם ניתאים בינו. ואין חתימתנו בניקום התכנית כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות לפי כל חובה ועפ"י כל דין. לניעון הסר סכה נוצרה בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בנין השטח הפכול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בנקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י ניי שרכש נאיתנו על פיו זכויות ככשהן בשטח. ו/או על כל זכות אחרת העונית לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק ננקודת נובט תכנונית.</p> <p>תאריך: 26.6.11 מינהל ניקודות ישראל ניחוז הצפון</p>	<p>המודד א. לבנברג ובניו בע"מ, חיפה</p>