

תאריך 29.8.05

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מגדל העמק

תחום שיפוט מוניציפלי: מגדל העמק .

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית .

1.1 שם התוכנית:

תכנית מספר ג/ 14665 מתחם "מד"א "

מטרה עיקרית ומקום: הקמת תחנת מגן דוד אדום -סניף מגדל העמק .

1.2 מקום התוכנית:

ישוב מגדל העמק -שטח הנימצא באזור המרכזי של מגדל העמק על כביש 75.  
שדרות הבנים 17 -מגדל העמק.

נצ מרכזי 173750 , 231175

מספר גוש	חלק מחלקות	חלקות
17450	(חלקות דרך) 60	2,45,58
		-

1.3 שטח התוכנית:

כ- 7.6 דונם נימדד מקובץ מדידה ממוחשב.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה ת.ד. 580 נצרת

יזם התוכנית:

מ.ד.א ישראל יגאל אלון 60 תל אביב טל, 03-6300207-8  
אגודה מס' רישום 1910\99

מגיש התוכנית:

מ.ד.א ישראל יגאל אלון 60 תל אביב טל, 03-6300207-8  
אגודה מס' רישום 1910\99

עורך התוכנית:

הרצל רפאלי אדריכל וכונה ערים מספר רשיון 32837.  
כתובת- רחוב הרב לוין 12- עפולה.  
טלפקס-04-6597457.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית:- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/8155 .ו לתכנית מהלמק ו\8155

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט הכולל תכניות מצב מוצע ומצב קיים -המסמך מחייב ,
- ג. תכנית בינוי מסמך מנחה.

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 14665  
 הועדה המתנווית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 25.7.05 לאשר את התכנית  
 חתום על גדי  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14665  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  
 מיום .....

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

שלב	תאריך
תכנית ראשונה לדיון	17 בדצמבר 2003
תכנית שניה עם תיקון להמלצה להפקדת התכנית בוועדה מקומית	5 במרס 2004
תיקון לפי תנאי אישור תחבורה להפקדה	17 בפברואר 2005
תיקון לפי דרישות ועדה מחוזית	7 במרץ 2005
עותקים למתן תוקף	9 באוגוסט 2005

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9 באור סימני התשריט:

השטח או הסימון	סימון בתשריט
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום
דרך מוצעת	צבע אדום
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
מבנה ציבור	צבז חום מותחם חום כהה
גבול התכנית.	קו כחול רצוף.
גבול תכנית קיימת או מאושרת	קו כחול מקוקר
גבול גוש.	קו שחור רצוף משונן.
מספר וקו חלקה לפי תכנית קיימת.	ספרות מותחמות בעיגול וקו שחור רצוף.
מספר וקו חלקה לפי תכנית מהלמק ו8155	ספרות מותחמות במלבן ירוק וקו שחור רצוף.
מספר זמני וקו חלקה מוצע	ספרות מתוחמות בעיגול וקו ירוק מקוקר.
מספר דרך רוחב הדרך קווי בנין מינימליים	ספרה ברבע העליון של העיגול. ספרה ברבע התחתון של העיגול. ספרות ברבעים הצדיים של העיגול.

1.10 טבלת שטחים:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	באחוזים	שטח(דונם)	באחוזים
דרך קיימת או מאושרת	כ-4.4	58%	כ-4.4	58%
דרך מוצעת			כ-1.1	14%
שטח ציבורי פתוח	כ-3.2	42%	כ-0.5	7%
שטח מבני ציבור			כ-1.6	21%
סה"כ	כ-7.6	100.0%	כ-7.6	100.0%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הקמת תחנת מגן דוד אדום - סניף מגדל העמק .

עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח מבני ציבור

שינוי קו קידמי בדרך 75

קביעת זכויות בניה הוראות והנחיות לפתוח והוצאת היתרים .

**נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
שטח מבני ציבור	כ-500 מ"ר	-

**פרק 3 - הוראות התוכנית**

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**שטח למבנה ציבור - באזור זה יותרו מבני ציבור - כגון מבני חינוך, מרפאות מבנה קהילה ודת ותחנת מגן דוד אדום לפי תכניות הבינוי המיבנים יבנו ב-2 קומות**

**דרכים קיימות ומוצעות - שטח מיועד להתוויית דרכים, גינון מעבר תשתיות תיעול והתקנת סככות המתנה לתחבורה ציבורית.**

**שטח ציבורי פתוח- שטח המיועד לדרכי גישה - נטיעות, גינון ומעבר תשתיות.**

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מספר יחידות סה"כ	צפיפות נטר/ מספר יחידות למגרש	גובה בנין מקסימלי		אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי							קווי בנין במטר			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכיסוי	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתנת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צידי			
		2	10	42%	35%	10%	32%	-	42%	5	3	3	1600	מבני ציבור	

\*גובה יימדד מפני קרקע טבעית עד גובה קצה גג אחרון

**3.3 הוראות נוספות:**

**א. - הוראות והנחיות נוספות:**

הוראות ארכיטקטוניות: - מבני הציבור ייבנו על פי תכנית הבינוי המנחה בשימוש בחומרי גמר קשיחים כגון אבן, שיש, זכוכית בחזיתות הראשיות הפונות לרחוב.

**ב. - תשתיות:**

**1. מיט:**

אספקת מיט תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**2. ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה-אבטחת ניקוז השטח באישור רשות הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

**3. ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של מיגדל העמק באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**4. תנאים למתן היתר בניה -**

היתרי בניה לבניינים יינתנו אך ורק לאחר ביצוע כל תנאי הרישוי על פי החלטות וועדת בנין ערים, באזור המסחרי ותורן הבנייה לאחר אישור תכנית בינוי.

**5. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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 תיילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

**הערה**

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנייים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.  
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**6. אשפה:**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. - הוראות כלליות

### 1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה. במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. רישום:

תוך שנה מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

### 4. תנאים לביצוע התוכנית:

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

### 5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

### 6. חזניה:

החזניה לצורך המסחר תהיה על פי נספח התנועה לאורך דרך השרות ותנאי למתן היתר בניה התאמת פתרונות החזניה לנספח התנועה וכנידרש בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חזניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. החזניה לצורך המגורים תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חזניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר ובמידה ותבוצע חזניה בקו אפס צידי הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

### 7. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### 8. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### 9. סידורים לנכים:

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

## פרק 4 - מימוש התוכנית

### 4.1 שלבי ביצוע:

תכנית זו תבוצע בשלב אחד.

### 4.2 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

## פרק 5 - חתימות

### בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה ת.ד. 580 נצרת

### יזם התוכנית:

מ.ד.א ישראל יגאל אלון 60 תל אביב טל, 03-6300207-8  
אגודה מס' רישום 1910\99

### מגיש התוכנית:

מ.ד.א ישראל יגאל אלון 60 תל אביב טל, 03-6300207-8  
אגודה מס' רישום 1910\99

### עורך התוכנית:

הרצל רפאלי אדריכל ובונה ערים מספר רשיון 32837.  
כתובת- רחוב הרב לוין 12- עפולה.  
טלפקס-04-6597457.