

1/11/04
03/03

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "מגדל העמק"

תחום שיפוט מוניציפלי "מגדל העמק"

הפנים ממוזן הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

הפקדת תכנית מס' 13057
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.9.02 להפקיד את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/ 13057 המהווה שינוי לתכניות: ג/5740 ו-ג/4308 שבתוקף ותחול על כל השטח המותחם בקו כחול רציף בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התוכנית:

ישוב: מגדל העמק. שכונת נוף העמק.

הודעה על הפקדת תכנית מס' 13057
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5365
מיום 8.2.05

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
גוש	חלקות	
17670	113 – 64 וחלק מחלקה 114	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית 48344 מ"ר ע"פ מדידה.

1.4 בעלי העניין:

- בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה נצרת-עילית, טל. 04 6558211.
- יזם התכנית: עיריית מגדל העמק, רח' דרך העמק, מגדל העמק 23 טל. 04 6507794.
- מגיש התכנית: עיריית מגדל העמק, רח' דרך העמק, מגדל העמק 23 טל. 04 6507794.
- עורך ההתכנית: אבי סלע, אדריכל, ת"ד 511 רמת ישי, טל. 04 9931313.

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות: ג/5740 ו-ג/4308. עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת שחלה על השטח.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 – מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:200 (טיפוסי בנין: A,B,C,D) – מסמך מחייב.

הודעה על אישור תכנית מס' 13057
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5457
מיום 3.11.05

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' 13057
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 23.3.05 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10/12/02	הכנה
10/9/04	עדכון 1

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

1. גבול שטח התכנית - קו כחול עבה רצוף.
2. גבול תביע'ע ג/4309 - קו כחול עבה - קו נקודה.
3. גבול תביע'ע ג/5740 - קו כחול עבה - מרוסק.
4. אזור מגורים א' - שטח צבוע בצבע תכלת.
5. אזור מגורים ב' - שטח צבוע בצבע צהוב.
6. אזור למבני ציבור - שטח צבוע חום בהיר מוקף בקו חום כהה.
7. שצ"פ - שטח צבוע ירוק בהיר.
8. דרך מאושרת וחניה - שטח צבוע בצבע בהיר חום.
9. אזור מסחרי - שטח צבוע צבע אפור מוקף בקו אפור עבה.
10. גבול חלקה רשומה ומספרה - קו ירוק ומספר ירוק רצוף.
11. מבנה קיים - שטח מנוקד בתוך מצולע שחור.
12. גבול גוש - קו סגול משונן במשולשים.
13. שטח להרחבה מוצעת - קו אדום

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.**2.1 מטרת התוכנית:**

קביעת תנאים והוראות להרחבה של בניינים קיימים.

2.2 עיקרי התוכנית:

- א. הגדלת זכויות בניה.
- ב. קביעת תנאים והוראות לפיתוח ולהרחבה של בניינים קיימים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מצב מוצע		מצב מאושר		
שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	שימושי קרקע
2.8	4459	2.8	4459	אזור מגורים א
38.9	18844	38.9	18844	אזור מגורים ב
9.6	1228	9.6	1228	מבני ציבור
28.8	13790	28.8	13790	שצ"פ
19.9	9668	19.9	9668	דרך מאושרת
0.07	355	00.7	355	אזור מסחרי
100	48344	100	48344	סה"כ

פרק 3 – הוראות התוכנית.

3.1 רשימת תכליות ושימושים:

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

- א. אזור מגורים א' - יותרו הרחבות בהתאם לנספח הבינוי. בכל מקרה של סתירה בין קו הבנין המסומן ברוזטת הכביש ואפשרות ההרחבה כפי שהיא מוגדרת בנספח הבינוי, נספח הבינוי הוא הקובע. ההרחבה בתחום עלית הגג לא תחרוג מתחום המעטפת של הגג המשופע הקיים.
- ב. אזור מגורים ב' - יותרו הרחבות בהתאם לנספח הבינוי. בכל מקרה של סתירה בין קו הבנין המסומן ברוזטת הכביש ואפשרות ההרחבה כפי שהיא מוגדרת בנספח הבינוי, נספח הבינוי הוא הקובע.
- ג. שצ"פ - מיועד לגינון, נטיעות, מגרשי משחקים ושעשועים, שבילים בתאום עם הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ד. דרכים ואזורי חניה - ישמשו לכבישים, מזרקות, ומעברים, חניות.
- ה. אזור למבני ציבור - ישמש לבניית מבני ציבור בהתאם לתוכניות ג/4308 ו-ג/5740 שבתוקף.
- ו. שטח מסחרי - ישמש להקמת חנויות משרדים ו/או מסחר משולב עם מלאכה זעירה ע"פ תוכנית ג/4308 שבתוקף.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהתארים תשע"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדום	צפיפות/ מס' יחיד למג'רש מיינמלי	גובה בניה מכס		סה"כ	לניסוי קרקע (תכסיד)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחנת למפלס הבנייה	מעל למפלס הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מדינה (במ"ר)	שם האזור (שמונים עיקריים)
		ב-מ	מס' קומות											
24	4	(*)12	4	115	35	5	110	-	115	0/5	0/4	3	600	אזור מגורים ב (צהוב)
24	4	(*)9	3	85	45	5	80	-	85	0/5	0/4	3	600	אזור מגורים א (תכלת)
נ"פ תוכנית ג/4308 -1 5740/ג שבתוקף														
נ"פ תוכנית ג/4308 שבתוקף														
אסורה הבניה														
אסורה הבניה														

(*) ההרחבה מותרת בתחום מטעפת הגם הקיים בלבד.
 (**) התחום המכסימלי המותר להרחבה מסומן בקו אדום במשריט והוא קובע בכל מקרה של סתירה בינו ובין קווי הבנין המוגדרים בטבלת זכויות הבניה. הרחבת הדירות בכל קומה תעשה ע"פ נספח הבנין המצורף לתוכנית.

3.2 הוראות נוספות:

א. – הוראות ארכיטקטוניות:

1. הרחבת הדירות תעשה בהתאם לנספח הבינוי המחייב.

ב. - תשתיות:

1. **מים:**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר ובאישור רשות הניקוז האזורית.

2. **ניקוז:**

תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס העיר ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3. **ביוב:**

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים 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 הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים על 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 החשמל.

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

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה: - אין
2. הפקעות: - אין
3. רישום: - אין
4. מבנים להריסה: - אין.
5. מבנים קיימים
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבורים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו במעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
6. תנאים לביצוע התוכנית: - אין.
7. היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
8. חניה:
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או דתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש במקומות.
14. עתיקות: - אין.
10. מקלטים:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא עם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם דתקנות התגוננות האזרחית.
11. כיבוי אש:
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית.

- 4.1 שלבי הביצוע - אין
- 4.2 תקפות התוכנית: - אין

פרק 5 - חתימות.


בעלי הקרקע:

יזם התכנית:

מגיש התכנית:

עורך ההתכנית:

אבי סלע אדריכל מ.ס.
 ת.ד. 511 רמת ישיב 30095



19.9.04