

מגדל העמק

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "מגדל העמק"

תחום שיפוט מוניציפלי "מגדל העמק"

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13080
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 30.6.04..... לאשר את התכנית
דוד גדזי
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/ 13080 המהווה שינוי לתכנית ג/במ/160 שבתוקף ותחול על כל השטח המותחם בקו כחול רציף בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

הודעה על אישור תכנית מס' 13080
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

1.2 מקום התוכנית:

ישב: מגדל העמק. בצומת הרחובות קרן היסוד והנשיאים.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	צפון:
גוש	חלקות	
17805	82,97,28	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית 4289 מ"ר ע"פ מדידה.

1.4 בעלי העניין:

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה נצרת-עילית, טל. 04 6558211

זם התכנית: פרוייקט שיקום שכונות, מגדל העמק, רח' תשי"ג 26 מגדל העמק טל. 04 6546343

מגיש התכנית: פרוייקט שיקום שכונות, מגדל העמק, רח' תשי"ג 26 מגדל העמק טל. 04 6546343

עורך ההתכנית: אבי סלע, אדריכל, ת"ד 511 רמת ישי, טל. 04 9931313

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ג/במ/160. עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת שחלה על השטח.

הודעה על הפקדת תכנית מס' 13080
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי בקני"מ 1:200 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10/12/02	הכנה
10.7.05	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. אזור מגורים ג' - שטח צבוע צהוב.
3. אזור ציבורי - שטח צבוע חום בהיר.
4. שצ"פ - שטח צבוע ירוק.
5. גבול חלקה רשומה ומספרה - קו ירוק ומספר ירוק רצוף.
6. גבול חלקה לביטול - קו ירוק מקוטע.
7. גבול מגרש מוצע ומספרו - קו שחור ומספר בתוך עיגול.
8. מבנה קיים - שטח מנוקד בתוך מצולע שחור.

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1 מטרת התוכנית:

קביעת תנאים והוראות לפיתוח ולהרחבה של בנין קיים.

2.2 עיקרי התוכנית:

- א. שינוי ייעוד משטח למבנה ציבור ושטח ציבורי פתוח לשטח למגורים ג'.
- ב. שינוי בגודל מגרש מינימלי.
- ג. הגדלת זכויות בניה.
- ד. קביעת תנאים והוראות לפיתוח ולהרחבה של בנין קיים.
- ה. איחוד וחלוקה.
- ו. שינוי מקו בנין אחורי 3 מ' לקו בנין אפס.

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד
%	שטח (במ"ר)	%	שטח (במ"ר)	
42.7	1830	40.7	1748	אזור מגורים ג'
14.3	612	15.3	653	שטח ציבורי
43.0	1847	44.0	1888	שטח ציבורי פתוח
100.0	4289	100.0	4289	סה"כ

פרק 3 – הוראות התוכנית.

3.1 רשימת תכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתרלהקמת 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 ג' – ישמש למבנים מיועדים למגורים בלבד.
- ב. שטח ציבורי פתוח – בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים מתקני נוי, מתקני משחקים.
- ג. דרך – תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.

3.1 הוראות בינוי.

- א. כל הצנרות: גז, חשמל, מים, טלפון, ביוב, ניקוז יהיו סמויים ויעברו בתוך הקירות.
- ב. מעקות המרפסות יהיו אחידות על פי פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. גמר חיצוני של ההרחבת יהיו אחידות על פי פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ד. החלונות והדלתות של ההרחבות יהיו אחידות על פי פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.

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

מס' יחיד	מס' יחיד לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגורש מיינמלי	גובה בניה מכסי		סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	אחוזי בנין מכסי		קדמי	קווי בנין		גודל מגרש מיינמ	יחיד השטח
			במטר	מס' קומות					מתוחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה		אחורי	צדדי		
15		24	12	(*)4	320	75	40	280	אין	320	5	0	3	1514	אזור מגורים 1
אסורה הבניה															
אסורה הבניה															
אסורה הבניה															
שצ"פ															

(*) קומת עמודים + 3 קומות מגורים (קומת עמודים כוללת מקלטים, חדרי מדרגות ומחסנים).

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 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 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 ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143 לחוק התו"ב, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רשום.

2. הפקעות: - אין

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום ובהתאם להוראות סעיף 125 לחוק תו"ב.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קו הבנין הקבועים בתוכנית זו.

5. מבנים להריסה: - אין.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

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

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.

9. 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.

No.k

4.1 שלבי הביצוע – אגן

4.2 תקפות התוכנית:

~~לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך שנתיים, יפקע זמקוף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.~~

פרק 5 – חתימות.

בעלי הקרקע:

יזם התכנית:

מגיש התכנית:

עורך ההתכנית:

אבי סלע אדריכל מ.ס.

ת.ד. 511 מת נשי 30095

No.k

משרד סלע אדריכלים
משרד אדריכלות
משרד אדריכלות