

אגף

תאריך 4.4.2005

תאריך צילון 10.11.05

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מגדל העמק

תחום שיפוט: מגדל העמק

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מ"ס 13140/131 מוסדות נר הצפון מגדל העמק" המהווה שינוי לתכנית גו 323 תכנית מתאר מופקדת ותכנית גב"מ 42 מאושרת.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוס התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 13140/131
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 10.11.05 לאשר את התכנון
 יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

מטרת התכנית: שינוי יעוד ממגורים וש"פ לשטח מבני ציבור.

1.2 מקום התוכנית:

רחוב בוסקילה מגדל העמק

צפון: 221\775		מזרח: 731\755	נ.צ. מרכזי
מגרשים	חלקות		מספר גוש
4			17802 חלק
1			17377 חלק

הודעה על אישור תכנית מס' 13140/131
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5490
 מיום 5.2.06

1.3 שטח התוכנית: כמסומן בתחום הקו הכחול (7.855 דונם מדוד גרפית)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל. קרית הממשלה נצרת עלית ת.ד. 580. ט"ל 04-5668211

יוזם התכנית: עיריית מגדל העמק+(מוסדות נר הצפון) דרך העמק מגדל העמק. ט"ל- 04-6507777

עורך התוכנית: שנהב רענן ת.ז. : 05774332 ת.ד. 4521 מגדל העמק ט"ל - 04-6545824

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית המהווה שינוי לתכנית מפורטת גו' 323 מופקדת ותכנית גב"מ 42 מאושרת. "הקלה מתמ"א 22 יער נטוע אדם קיים".
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח. **תכנית זו עדיפה.**

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי: - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
12.02.2001	הכנת התוכנית
25.11.2002	עדכון 1
17.11.2004	עדכון 2
4.4.2005	עדכון 3
10.11.05	עדכון 4

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

1.9 באור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית -
קו כחול עבה מקווקו	גבול תכנית מאושרת
צבע תכלת	מגורים א
צבע חום	דרך קיימת
צבע אדום	דרך מוצעת
צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
צבע חום מותחם בחום כהה	שטח מבני ציבור
קוים אלכסוניים בירוק	יער נטוע אדם תמ"א 22
קו שחור משונן	גבול גוש קיים
קו אדום מקווקו	קו בניין ממתח גבוהה
קו ורוד מקווקו	קו ממתח גבוהה
סיפרה ברבע העליון של הרוזטה בכביש	מספר הדרך
סיפרה ברבע הצידי של הרוזטה בכביש	קו בניין
סיפרה ברבע התחתון של הרוזטה בכביש	רוחב הדרך
קו שחור מקווקו	מסלול (דרך)

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
8.34%	0.655 דונם	-----	-----	דרך מוצעת
-----	-----	100%	7.855 דונם	שצ"פ
91.66%	7.200 דונם	-----	-----	שטח מבני ציבור
100%	7.855 דונם	100%	7.855 דונם	סה"כ

פרק 2 – מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית:

הקמת מוסדות חינוך, ישיבה קטנה וגדולה, מבני סגל, גני ילדים, בית ספר 18 כיתות, ופנימיה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד קרקע והתניית הנחיות בניה לשטח מבני ציבור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מבני ציבור- סה"כ שטח עיקרי מוצע-6.284 מ"ר.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

דרך: ישמש למעבר כלי רכב . מעבר הולכי רגל . תשתיות . מדרכות . גינון וחניה .
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך .

מבני ציבור: שטח עבור מבני ציבור לרבות ישיבה קטנה וגדולה. בית ספר 18 כיתות כולל ספחים. גני ילדים. פנימיה. ומבני סגל

*צלות מעבר - ישמש מעבר לכלי רכב, מעבר להולכי רגל, תשתיות, מדרכות,
גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום המעבר פרט למתקני הדרך.*

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

מס' יחיד סח"י"ב	צפיפות מס' למגורש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קני בנין		גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים	
		במטרים	מס' קומות	סח"י"ב	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרת	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי			צדדי לקו חשמל
1	3	10.00	3	90%	60%	10%	80%		80%	3	3	25	7.855 מ"ר	מבני אזור ציבורי

* לא חולטו בעקבותיה לפי קווי בניה אלא עם שמאפיין בטבלה ה"ל
* לא יודען לבצע מאגיש כדאוסול אלא עם ~~הולפון בי"ל~~ האדריכל ק"ל הבע"ן בתענית ה"ל, ותכנית מחויבת

3.3 הוראות נוספות:

תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 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.

5. 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 הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. 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 והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. רישום:

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

3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח 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 הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

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 והבניה.

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

8. הוראות הג"א:

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

9. כינוי אש:

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

10. סדורי נכים:

תנאי לקבלת היתר בניה הינו תכנון עבור נכים אשר יהווה חלק בילתי נפרד מהתכנון למבני ציבור..

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

מוסדות נר הצפון
ת.ד. 768
מגדל העמק

יזם התוכנית:

שנהב אדריכלים - שנהב רענן
ת.ד. 4521 מגדל העמק
טלפקס: 04-6565829
פלאפון: 050-6565037

עורך התוכנית:

חבשי נסים B.Sc
מתנדב אדריכל מודד מוסמך
מועד מוסמך אדריכל מודד מוסמך
1037