

Handwritten signature

תאריך עדכון 03.05.2005

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מגדל העמק

תחום שיפוט : מגדל העמק

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס"ג 14657\ המהווה שינוי לתוכנית מפורטת גבמ \ 42.

מטרת התוכנית : שינוי נקודתי למבנה מגורים קיים ותוספת מבנה עזר חיצוני והוספת אחוזי בניה

1.2 מקום התוכנית:

שכונת מגדל אור רחוב הגפן מגדל העמק.

מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
17809	12	

1.3 שטח התוכנית: כמסומן בתחום הקו הכחול (1.100 דונם מדוד גרפית)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל . קריית הממשלה נצרת עלית ת.ד 580 ט"ל – 04-6558211

זם התוכנית: אסרף אבי ת.ז 4250868 רחוב הגפן 17\1 מגדל העמק ט"ל : 04-6541293

עורך התוכנית: שנהב רענן ת.ז : 05774332 ת.ד 100 מגדל העמק ט"ל – 04-6545824

הודעה על אישור תכנית מס' 14657
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5531
 מיום 23.8.06

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14657
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 18.1.06 לאשר את התכנית
 יו"ר הוועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

1.5 יתס לתכניות אחרות:
תכנית המהווה שינוי לתכנית מפורטת גבמ \ 42 .

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 בקניימ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנת התוכנית
20.10.2004	עדכון 1
03.05.2005	עדכון 2
	עדכון 3

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 שחור מלא	חלקה קיימת -
צבע חום	דרך קיימת -
צבע תכלת	מגורים ב -
צבע תכלת עם קווים אלכסוניים	מבנה עזר -

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם), (מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם), (מ"ר)	
72.72%	0.800 דונם	72.72%	0.800 דונם	מגורים ב
27.28%	0.300 דונם	27.28%	0.300 דונם	דרך
100%	1.100 דונם	100%	1.100 דונם	סה"כ

פרק 2 – מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית

התווית מסגרת תכנונית לשינוי זכויות הבניה והגדלת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

קביעת תנאים והגבלות למבנה מגורים קיים.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

- הקמת מבנה עזר הצמוד למבנה עיקרי בחלק הצפוני של המבנה. המבנה ימוקם בקו בנין (אפס) 0. בחלק הצפוני בקומת קרקע – מבנה לילד נכה המשמש כשטח עיקרי למגורים.
- שטח בניה לפי היתר- שטח הבניה כפי שהוגש להיתר לוועדה לתכנון ובניה.
- שטח מימוש אופציה- שטח בניה עיקרי אשר ניתן לממש עם הגשת תכנית לוועדה לתכנון ובניה.
- מבנה עזר עיקרי- מבנה אשר ישמש כשטח עיקרי לילד נכה ויהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

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

מס' יחיד סח"כ לזוהם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)	מגורים				
			מס' קומות	במטרים	שטחי שטחי	שטחים עיקריים	מותרות למפלס הכניסה	מעל הכניסה			קדמי	אחורי	צדדי	
			מס' קומות 3 קומות	10.00	לפני קיים	לפני קיים	לפני מימוש אופציות. (מבנה בקומות קרקע ישמש כשטח עיקרי לילד נכה.)	מותרות למפלס הכניסה	מעל הכניסה 640.00 מ"ר . כולל תוספת שטח מימוש אופציות	5	0 למבני עירוני נכה-שטח עיקרי בקומות קרקע לפי תשריט	לפי קיים	0.800 מ"ר	

בטבלות חוץ המוקדמת להצטרף אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.

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 האנכיים 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 הזים 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 קיימים 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 קוי 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 (התקנת 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 החתגוננות האזרחית.

9. ליבוי אש:

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

10. הוצאות התכנית:

בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה ע"פ סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה להטיל הוצאות התכנית. לרבות הוצאות עריכתה וביצועה על מבקשי הבקשות להיתר כתנאי לחוצאת היתר בניה.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

870/1

יזם התוכנית:

עורך התוכנית:

