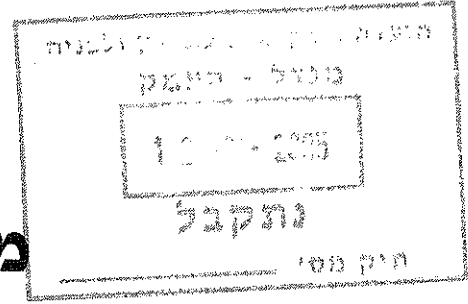


למספר 37.05

התאריך 04.05.04

תאריך עדכון : 12/12/04

-1-



## מחוז הצפון

# מרחב תכנון מקומי : מגדל העמק תחום שיפוט מוניציפלי : מגדל העמק

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

|                                  |
|----------------------------------|
| הודעה על הפקדת תכנית מס' 14006   |
| פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ..... |
| מיום .....                       |

1.1 שם התוכנית :

תכנית מס' 14006/ג שינוי למפורטת מספר ג/ב/מ 160 (מאושרת)

יעוד שטח ומבנה קיים למגורים .

1.2 מקום התוכנית :

מגדל העמק , שכונת : רמת אשכול , רח' הנשיאים 24 .

|                                   |
|-----------------------------------|
| משרד הפנים מחוז הצפון             |
| חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965      |
| הפקדת תכנית מס' 14006             |
| הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה |
| ביום 18.8.04 להפקיד את התכנית     |
| <u>הרצל גדי</u>                   |
| יו"ר הועדה המחוזית                |

| מספר גוש | חלקה  | חלקי חלקות |
|----------|-------|------------|
| 17445    | 127   | -----      |
| 17445    | ----- | 170        |

1.3 שטח התוכנית :

431 מ"ר , 0.431 דונם .

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע :

כהן פרלה - רח' הנדיב 4 , מגדל העמק .

יזם התוכנית :

|                                  |
|----------------------------------|
| הודעה על אישור תכנית מס' 14006   |
| פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ..... |
| מיום 69669                       |

כהן פרלה - רח' הנדיב 4 , מגדל העמק .

מגיש התוכנית :

עורך התוכנית :

סבטלנה גוטמן - מהנדסת בנין מס' רשיון 69669  
ש.ל.ד הנדסה - שירותי הנדסה ואדריכלות ,  
רח' דפנה 53 , מגדל העמק .

**1.5 יחס לתוכניות אחרות:**

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מספר ג/ב/מ 160 מאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

א. תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב.


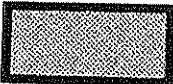














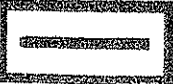
ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

| תאריך    |         |
|----------|---------|
| 6.10.02  | הכנה    |
| 10.10.04 | עדכון 1 |
| 15.11.04 | עדכון 2 |
| 12.12.04 | עדכון 3 |

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

1.9 באור סימני התשריט: -3-

- |   |   |
|---|---|
|    | 1. גבול התוכנית - קו כחול עבה                 |
|    | 2. מגורים אי - צבע כתום                       |
|    | 3. מגורים אי מיוחד - צבע כתום תחום בכתום כהה  |
|    | 4. מגורים גי - צבע צהוב                       |
|    | 5. דרך ציבורית קיימת - צבע חום                |
|    | 6. שטח למבנה ציבור - צבע חום תחום בחום כהה    |
|    | 7. שטח מסחרי - צבע אפור                       |
|   | 8. שטח ציבורי פתוח - צבע ירוק                 |
|  | 9. מבנה קיים - לפי צורת המפה - בצבע התשריט    |
|  | 10. מספר הדרך ברביע העליון של העיגול          |
|  | 11. קו בנין מסמאל לדרך ברביע השמאלי של העיגול |
|  | 12. קו בנין מימין לדרך ברביע הימני של העיגול  |
|  | 13. רוחב דרך ברביע תחתון של העיגול            |
|  | 14. גבול חלקה ומספרה - קו דק רצוף בצבע התשריט |
|  | 15. גבול גוש - קו עבה בצבע התשריט             |
|  | 16. גבול תוכנית מאושרת - קו כחול מקוטע        |
|  | 17. מבנה מגורים קיים - סימני שימוש            |

| מצב מוצע |                                   | מצב קיים |                            |
|----------|-----------------------------------|----------|----------------------------|
| אחוזים   | שטח (דונם, מ"ר)                   | אחוזים   | שטח (דונם, מ"ר)            |
| 100%     | מגורים א' - 0.431 דונם<br>431 מ"ר | 100%     | מסחר-0.431 דונם<br>431 מ"ר |
| 100%     | סה"כ :                            | 100%     | סה"כ :                     |

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

מטרת התוכנית : להתוות מסגרת תכנונית להקמת מבנה מגורים .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- שינוי ייעוד ממסחר למגורים א' , קביעת תנאים והגבלות לפיתוח , קביעת זכויות בניה .

1.2.2 נתונים כמותיים עיקריים :

| יעד הקרקע | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר        | מספר יחיד/מספר יח' אירוח |
|-----------|--------------------------------|--------------------------|
| מגורים    | מ"ר $431 \times 60\% = 258.60$ | 2 יח"ד<br>5 יח"ד לדונם   |

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת תכליות ושימושים:

##### מגורים א'

אזור בניה נמוכה, מקסימום שתי קומות + גג רעפים.

מרווח קדמי וצידי למבנה חניה - 0 מ'.

לפחות 60% מגגות יכוסו בגגות רעפים.

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.

#### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

| מס' יח"ד<br>מס' יח"כ דונם | צפופת<br>מס' יח"ד<br>למגרש<br>מיועצמל | גובה בניה מקסימלי    | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי       |   |  |   |                           |   |               | קני בנין      |              |  | גודל פגריש<br>מיועצמל<br>(במ"ר) | שם האזור<br>(שימושים)<br>עיקריים |
|---------------------------|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|---|--|---|---------------------------|---|---------------|---------------|--------------|--|---------------------------------|----------------------------------|
|                           |                                       |                      | סה"כ<br>לא -<br>יותר מ -<br>260 מ"ר | לניסוי<br>הקרקע<br>(תכנית)<br>לא יותר<br>מ- 40% | שטח<br>שירות<br>לא 10%<br>יותר מ -<br>40 מ"ר | שטחים<br>עיקריים<br>לא 60%<br>יותר מ -<br>220 מ"ר | מתחת<br>למפלס<br>הבנייה * | מעל מפלס<br>הבנייה<br>לא 70%<br>יותר מ -<br>260 מ"ר | קדומי<br>מ" 2 | אחוזי<br>מ" 3 | צדדי<br>מ" 3 |  |                                 |                                  |
| 5 יח"ד                    | 2 יח"ד                                | במטרים<br>**<br>8 מ' | 2                                   |   |  |   |                           |   |               |               |              |  | 400 מ"ר                         | מגורים<br>א'                     |

\* "ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מועל למפלס הבנייה אל מתחת למפלס הבנייה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר"

\*\* גובה המבנה ימדד מגובה הקרקע המתוכנן.

**א.- 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 קווי חשמל :**

1. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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 אווריים 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' בכבלים 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 .

**ב. - הוראות כלליות**

**1. חלוקה:**

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין 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 והבניה .

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

3. "מוסכם בזה כי יזם התוכנית לא יהיה זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 , בגין פרסומה למתן תוקף של תוכנית זו . לזם התוכנית ידוע כי הסכמתה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה מגדל העמק מותנית בהסכמה זו "

**4. 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 .



5. 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.

6. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

7. תנאים לביצוע התוכנית:

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

8. היטל השבחה:

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

9. 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. חניה בקו 0 קדמי ו/או צידי תותר תוך הבטחת ניקוז לכיוון מגרש המבקש.

10. עתיקות:

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

11. הוראות הג"א:

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

**12. כיבוי אש:**

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

**13. סידורים לנכים:**

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

**פרק 4 - חתימות**

**יזם התוכנית:** כהן פרלה, רח' הנדיב 4, מגדל העמק.

**מגיש התוכנית:** כהן פרלה, רח' הנדיב 4, מגדל העמק.

**עורך התוכנית:** סבטלנה גוטמן - מהנדסת בנין, מסי רשיון 69660.  
ש.ל.ד הנדסה - שירותי הנדסה ואדריכלות,  
רח' דפנה 53, מגדל העמק.

הועדה המקומית  
לתכנון ומגיש מגדל העמק