

4/04

22.4.2007
א.פ.ר.ה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16100
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 22.8.07 לאשר את התכנית
הרצל גדז
יו"ר הועדה המחוזית

תקנון

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס' 16100
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 22.9.06 להפקיד את התכנית
הרצל גדז
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

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

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

16100
5666

21.5.07

1.1 שם התוכנית :

תוכנית מס' גג / 16100 שינוי למפורטת מספר 2596 (מאושרת).
תוספת מבנה עזר למגרש תעשיה קיים ע"י הגדלת זכויות בניה
לשטח שירות.

16100
5753
26.12.07
הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בלוקט הפרסומים מס'
מיום

1.2 מקום התוכנית :

מגדל העמק, אזור תעשיה דרומי – גוש 3

מספר הגוש	חלקה	חלקי חלקות
17439	28	75
17439		

1.3 שטח התוכנית : 1,128 מ"ר.

1.4 בעלי עניין : מבנה תעשיה בע"מ

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עלית.

יזם התוכנית : נגרית "טל את ניקולא" בע"מ, אזור תעשיה דרומי גוש 3 מגדל העמק.

מגיש התוכנית : נגרית "טל את ניקולא" בע"מ, אזור תעשיה דרומי גוש 3 מגדל העמק.

עורך התכנית : סבטלנה גוטמן – מהנדסת בניין

מס' רשיון 69660

ש.ל.ד. הנדסה

שירותי הנדסה ואדריכלות

רחוב דפנה 53 מגדל העמק.

1.5. יחס לתוכניות אחרות :

תוכנית מפורטת מקומית : התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מספר 2596 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 ב- 11 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 – מסמך מחייב.

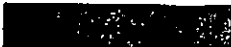
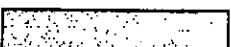
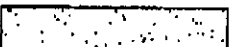
1.7. תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	הכנה
01.11.05	עדכון 1
10.12.06	עדכון 2
	עדכון 3

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

באור סימני התשריט :

מספר	תיאור	סימון
①	גבול התוכנית - קו כחול עבה	
②	שטח למבני תעשייה ומלאכה - שטח צבוע סגול	
③	שטח ציבורי פתוח - שטח צבוע בירוק	
④	דרך קיימת - שטח צבוע בחום	
⑤	מבנה קיים - קו לפי צורת המפה - בצבע התשריט	
⑥	מספר הדרך ברביע העליון של העיגול	
⑦	קו בנין משמאל לדרך ברביע השמאלי של העיגול	
⑧	קו בנין מימין לדרך ברביע הימני של העיגול	
⑨	רוחב הדרך ברביע התחתון של העיגול	
⑩	מבנה קיים - קו לפי צורת המפה - בצבע התשריט	
⑪	גבול גוש - קו עבה בצבע התשריט	
⑫	גבול תוכנית מאושרת - קו רציף בצבע כחול	
⑬	מבנה עזר מוצע למבנה קיים - קו אדום	

טבלת שטחים :

מצב מוצע			מצב קיים		
שטח (דונם, מ"ר)	במ"ר	באחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	במ"ר	באחוזים
מגרש לתעשיה	1,128	100%	מגרש לתעשיה	1,128	100%
סה"כ	100%		סה"כ	100%	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות התוכנית :

להתוות מסגרת תכנונית להקמת מבנה עזר ע"י הגדלת זכויות בניה לשטח שירות.

2.2. עיקרי הוראות התוכנית :

1. הגדלת שטחי שרות.

1.2.2. נתונים כמותיים עיקריים :

יעד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	סה"כ מס' מבנים במגרש
מגרש לתעשיה - מגרש למבנה סטנדרטי	מ"ר $1,128 * 60\% = 676.8$	1

פרק 3 - הוראות התוכנית :

3.1. רשימת תכליות ושימושים :

שטח למבנה תעשייה (צבע סגול) : ישמשו למבנים ולתעשייה לבתי מלאכה ומתקני שירות כגון : מבנה, אחסנה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעדים הנ"ל (לשימוש נגריה).
תוספת מבנה תשמש לאחסנת מוצרים מוגמרים.
כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

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)**

מספר מבנים סה"כ דונם	מספר מבנים למגרש מינימלי	מספר קומות	מספר במטרים	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
					סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה				קדמי
1	1	1	6 מטר	1	100%	100%	40%	60%	*	100%	0	0	0	מגרשים למבנים סטנדרטים

* ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

** גובה המבנה ימדד מגובה הקרקע ממפלס כניסה קובעת לבנין.

3.2. הוראות נוספות :

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 יינתן היתר בניה 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 על תילים חשופים 2.0 מטר.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר.
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"נ 5 מטר.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"נ (עם שדות עד 300 מטר) 11 מטר.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"נ (עם שדות עד 500 מטר) 25 מטר.**

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 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ- 1 מטר בכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת חשמל.

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

4. אשפה :

סידור 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. 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 יוכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מקרקעי ישראל.

2. שפוי :

כל הוצאת עריכת התוכניות יחולו על יזם התוכנית וכן אם יהיו תביעות לפי סעיף 197 יזם התוכנית יצטרך לשפות את הועדה המקומית.

3. רישום :

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

4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלוק ההוראות הבאות :

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

5. מבנים להריסה :

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

6. 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.

7. היטל השבחה :

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

8. חניה:

החניה בשטח הבניה למבנים סטנדרטים תהיה לאורך הדרכים במקביל למדרכות ובהפחתת אזור הצטלבויות בהתאם לחוק או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
תנאי להוצאת היתר בניה מתן פיתרון חניה בהתאם לתקנות החוק ובאישור הועדה המקומית.

9. עתיקות:

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

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

12. סידורים לגנים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לגנים במבנה ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנון תכנון הבניה.

פרק 4 – חתימות :

יזם התוכנית : נגריה "טל את ניקולא" בע"מ א.ת.דרומי, גוש 3, מגדל-העמק

מגיש התוכנית : נגריה "טל את ניקולא" בע"מ א.ת.דרומי, גוש 3, מגדל-העמק

עורך התוכנית : סבטלנה גוטמן – מהנדסת בניין מס' רשיון 69660
ש.ל.ד. הנדסה – שרותי הנדסה ואדריכלות

רחוב דפנה 53, ת.ד. 3416 מגדל העמק.

חברת מבני מעשיה בע"מ