

אריאל
21/10/06
1818108
9/7/06
תק-מה-05-485

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16098
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 9.7.06... לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון
נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי - מגדל העמק

הודעה על אישור תכנית מס' 16098
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

תחום שיפוט מונציפאלי - מגדל העמק

תוכנית מס' 16098

תוספת שימוש מסחרי בשטח משולב מבני ציבור
ושטח פתוח - מגדל העמק (לצורך הבאים למרכז).

שינוי לתוכנית מס' א/8155

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס' 16098
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 9.7.06... להפקיד את התכנית
נרצל גדזי
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 16098
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

1. זיהוי וסווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מפורטת לתוספת שימוש מסחרי בשטח משולב מבנה ציבור ושטח פתוח במגדל העמק. שינוי לתכניות מפורטת מס' ג / 8155 המאושרת.

1.2. מקום התכנית :

מס' חלקי חלקה	מס' חלקה	גוש
	16	17445

1.3. שטח הקרקע :

9.5 דונם ביעוד הקרקע שטח משולב מבני ציבור ושטח פתוח.

1.4. בעלי עינין :

בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה נצרת עילית 17000
טל : 04-6558211 פקס : 04-6552799

יזם התכנית :

עיריית מגדל העמק, רח' דרך העמק ת.ד. 590, מגדל העמק 23100.
טל. : 04-6507760

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מגדל העמק, ת.ד. 590, מגדל העמק 23100
טל. : 04-6507797 פקס : 04-6440227

מגיש התכנית :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מגדל העמק, ת.ד. 590, מגדל העמק 23100
טל. : 04-6507797 פקס : 04-6440227

עורך התכנית :

אדר' מוניקה גלייט, א.ב. תכנון צמח 15132
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית משנה את תכנית מפורטת מס' ג/ 8155 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית :

א. תקנון בן 9 דפים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנימ 1:1250 - מסמך מנהל.

2/06/06
ת"א

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
10/2005	
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3
	עדכון 4

1.8. הגדרת מונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט :

גבול התכנית
גבול תכנית מאושרת
שטח משולב מבני ציבור וציבורי פתוח

קו כחול רצוף
קו כחול מקוטע
פסים אלכסוניים חום ירוק
לסירוגין

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוזים	שטח / דונם	אחוזים	שטח / דונם	
100	9.5	100	9.5	שטח משולב מבנה ציבור + ציבורי פתוח
100	9.5	100	9.5	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 מטרות התכנית
 תוספת שימוש מסחרי בשטח ביעוד משולב מבני ציבור ושטח פתוח, עפ"י תשריט תוכנית ג/8155 והקטנת קווי הבניין הקדמי מ- 5 מ' ל- 3 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוראות התוכנית בכפוף להוראות תוכנית ג/ 8155 המאושרת, למעט השינויים המצוינים במטרת התוכנית.

2.3.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי קיים / מוצע / מ"ר
שטח משולב מבנה ציבור מבנה ציבור משולב בשצ"פ שימוש מסחרי לצורך הבאים למרכז.	100

3. הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות והשימושים :

3.1.1 כללי :

לא יינתן היתר להקמת בינין ולא ישמש שום קרקע או בינין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבינין.

3.1.2 שטח משולב מבנה ציבור + ציבורי פתוח:

בכפוף לתשריט תוכנית ג/8155 – תותר הקמת מבני ציבור : בית יד לבנים וספריה משולבת עם שטחים פתוחים.
 יותר להקים בשטח הציבורי הפתוח שימוש מסחרי לצורך הבאים למרכז ובשטח שלא יעלה על 100 מ"ר.
 תנאי להוצאת היתר בניה לשימושים המסחריים יהיה אישור תוכנית בינוי וחניה ע"י הועדה המקומית.

3.2

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשמ"ב 1992)
 לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד/ דונם	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי (3)										שם האזור (שימושים עלקריים)
	מס' קומות	מס' במטרים (1)	סה"כ %	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	שטח שירות	מותרות למפלס הכניסה	מפלס (2)	קדמי	אחורי	צדדי	
	12	עמ' 6	פרק 8155 א	המאוסרת	להוראות תוכנית	בכפוף	3	3	5	3	3	9.5	שטח משולב מבנה ציבור + ציבורי פתוח

(1) גובה המבנה ימדד מפני קרקע מתוכננת.

(2) הועדה המקומית רשאית לנייד % בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שבסה"כ % הבניה נשמרים.

מבנה ציבור משולב בשצ"פ שימוש מסחרי לצורך הבאים למרכז.

3.3. הוראות נוספות :א. הוראות ארכיטקטוניות :

בכפוף להוראות תוכנית ג/ 8155 סעיף 4.05 עמ' 7.

ב. תשתיות :1. מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.
החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות
לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי קבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית,
לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב,
לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

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 אורייים 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 המינימלים 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.
4. תקשורת :
כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת קרקעיים.
5. אשפה :
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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 מסודר.

ג. הוראות כלליות :

בכפוף לתשריט ולהוראות תוכנית ג/ 8155 המאושרת.

1. הפקעות :
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מינהל מקרקעי ישראל.
2. היטל השבחה :
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
3. 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.
4. מקלטים :
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
5. כיבוי אש :
קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.

6. סידור לנכים :

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

4. מימוש התכנית :

4.1. שלבי הביצוע :

התכנית תבוצע בשלמותה – בשלב אחד.

4.2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 7 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות :

בעל הקרקע:

עיריית מגדל-העמק
אנג' סניי סינגר
מהנדס העיר

זום התכנית:

עיריית מגדל-העמק
אנג' סניי סינגר
מהנדס העיר

מגיש התכנית:

א.ב. תכנון משרד עמק הירדן
מרכז אזור צמח מיקוד-15132
טל 04-6751166, 04-6751800, 04-6751808

עורך התכנית: