

14.5.09 אסף

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/16959

הצפון

מחוז

מגדל העמק

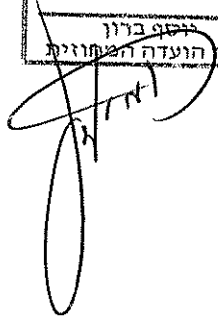
מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 16959...
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 21.12.08... לאשר את התכנית

י"ר הועדה המחוזית
 סגנית לתכנון



16959
 הודעה על אישור תכנית מס' 16959
 מרשמה בילקוט הפרסומים מס' 5986
 מיום 11.8.09

מתוקף 01.05.2009

30/01/2009

עמוד 1 מתוך 20

דברי הסבר לתוכנית

שינוי אחוזי בניה (עיקרי) והוספת שטח שרות באזור מגורים. שינוי גובה מבנה באזור מסחרי והוספת שטח שרות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז הצפון

תוכנית מס' גנ/16959

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית שינוי % בניה ותוספת שינוי גובה מבנה באזור שטח שרות באזור מגורים. מסחרי ותוספת שטח שרות.

1.2 שטח התוכנית 871 מ"ר

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה

תאריך עדכון 26.01.2009

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תכנית מפורטת

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה.

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

אם בסמכות מקומית, השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחוק את המיותר 62 א(ג)

לפי סעיף

היתרים או הרשאות

□ תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	
		קואורדינטה X	731,650
		קואורדינטה Y	222,625
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	ע"י השוק עירוני, מגדל העמק.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	התייחסות לתחום הרשות	מגדל העמק
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	מחקו את המיותר : הכני לתחום הרשות מגדל העמק. ראשונים 31
1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17455	מחקו את המיותר : מוסדר	מחקו את המיותר : חלק מהגוש		105,108

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן
		17455	17447

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מגדל העמק

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
03.09.1992	4037	תכנית בתוקף	מחקו את המיותר : • שינוי	7108/ג
06.05.2001	4984	תכנית בתוקף	• שינוי	7108/1/מה/מק

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
							מתקן את המיותר: * מנחה כשחלק מהתוכנים מחייבים *	
	ועדה מחוזית	ארכי אשטון רפאל	15.01.2008				מחייב	חולאות התוכנית
	ועדה מחוזית	ארכי אשטון רפאל	15.01.2008			1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלגמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין עצמם תגברנה החולאות על המתייבשים לבין המנחים יגברי המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין עצמם תגברנה החולאות על המתייבשים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה	זו"ת	מס'י	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
17455	ashton_r@netvision.net.il	04-6540824	050-8588759	04-6541829	400, ת.ד. 35, מגדל העמק 23103	יסמין ד. ת. 35, מגדל העמק 23103	-	15633	12324513	רסאל אשטון	רסאל אשטון	ארכיטקט.	ארכיטקט.	מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

זו"ת	מס'י	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	יזם בפועל
זו"ת	מס'י	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	יזם בפועל
זו"ת	מס'י	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

זו"ת	מס'י	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	יזם בפועל
זו"ת	מס'י	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	יזם בפועל
זו"ת	מס'י	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	יזם בפועל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זו"ת	מס'י	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	יזם בפועל
זו"ת	מס'י	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי ומשפחה</td> <td>מקצוע / תואר</td> <td>מקצוע / תואר</td> <td>יזם בפועל</td>	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	יזם בפועל
זו"ת	מס'י	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	יזם בפועל

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. הגדלת אחוזי בניה 2. הוספת יעוד מסחרי בקומת קרקע בשטח שמיעודו מגורים. 3. שינוי גובה מבנה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

יעוד מסחרי, בקומת קרקע, שיעודו מגורים. הוספת יעוד מסחרי בשטח שיעודו מגורים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	מפורט				
				0.871	שטח התוכנית – דונם
		2+קומת מסחר בקומת קרקע	אין	3	מגורים – מספר יח"ד
		295 מגורים	295	238	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		270 מסחר	270	-	מסחר בקומת קרקע
					מגורים מיוחד – מספר יח"ד
					מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		331	אין שנוי	331	מסחר – מ"ר
					תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
					מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	[1] 595 מ"ר	
מסחר	[401] 276 מ"ר	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד מגורים	
4.1.1 שימושים	
	יכלול בתי זיור חד או רב משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות. בקומת עמודים ובה בלבד תותר הקמת פונקציות באזור מסחרי. (עיקרי+שרות) יהיה 565 מ"ר.
4.1.2 הוראות	
א	שימושים המותרים במסחר של קומת עמודים.
ב	
ג	

4.2 יעוד מסחרי	
4.2.1 שימושים	
	יכלול מסחר מסחר קמעוני ושירותים אישיים במבנה קבע המפורטים הלן: חנויות לצרכי מזון, ירקות ופרות. בתי קפה, מסעדה, מזנון ומזנון ומעבדות לתיקונים כגון: חשמל, שרברבות, זגגות וסנדלרות. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.2.2 הוראות	
א	השרותים הנ"ל ירוכזו במבנה אחד או יותר כאשר לא תהיה מגבלת מרווחים בין המבנים לבין עצמם בתחום הבעלות.
ב	תתאפשר חלוקה נפרדת לאזור המסחרי מאזור המגורים הסמוך לה בהתאם לסעיף 4.2.2.א.
ג	

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

אזורי	קווי בנין צידי- צידי- שטח	קווי בנין צידי- ימני	קדמני	מספר קומות		גובה מרבית (מטר)	אפסידות (מ"ר/ק"מ) לזווית נטו	מספר יחיד	תכנית (%) משטח תא	אזורי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			גודל מגרש /מערך/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד		
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						שטח בניה	מתחת הכניסה הקובעת	עיקרי שדות				מעל הכניסה הקובעת	עיקרי שדות
4	3	3	0	0	3	11	5	3	46	95	565*	-	-	135	430	400	1	מגורים (בל.ע. מסחר)
0א3	0	0	3	1	2	12	-	-	193	150	414	-	-	83	331	250	401	מסחרי

הערות: השטח הקבוע ב-מ"ר הוא יהווה בסיס להוציא היתר בניה. * 295 מ"ר 2 קומות 3 יחיד מגורים. 270 מ"ר קומת מסחר.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה בחרו את שם החזרה מטבלת נתיים מספר 3 בפרק 9. לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכניות בו נמצאים הקרקע או בניינים ובהתאם למוגבלות הבניה הנוגעות לאזור.
6.2	חניה החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, בתנאי למתן היתר בניה מקומות בנדרש בתקנות ובאישור הועדה המקומית.
6.3	מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
6.4	אשפא סידור סילוק האשפא יהי לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי לאתר מוסדר.
6.5	טלפון לפי תקנות משרד התקשורת/בז"ק.
6.6	היטל השבחה היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון והבניה.
6.7	חלוקה החלוקה תהיה בהתאם להוראות תוכנית זו, שהתכנית כוללת הוראות חלוקה מנחה בלבד.
6.8	איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה 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 ולא הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	3.0 מטר.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים אווריים	2.0 מטר.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מטר.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מטר.
מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת	1.0 מטר.
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל וקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקבעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.9 מקלט: לא יצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.

6.10 ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזרחית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**


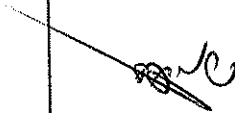
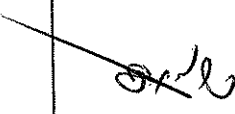

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	מיד עם אישור התכנית	

7.2 מימוש התוכנית: 10 שנים

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30.01.2009		15633 מגדל העמק	12324513	רפאל אשטון	מגיש התוכנית
30.01.2009		מגדל העמק	25694795	שמחה דטאשווילי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
30.01.2009		מגדל העמק	25694795	שמחה דטאשווילי	בעלי עניין בקרע
30.01.2009		15633	12324513	רפאל אשטון	עורך התכנית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים