

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 221-0289439

שינוי גודל מגרש מינימלי, קוי בנין וחלוקה - מעונות יום, מגדל העמק

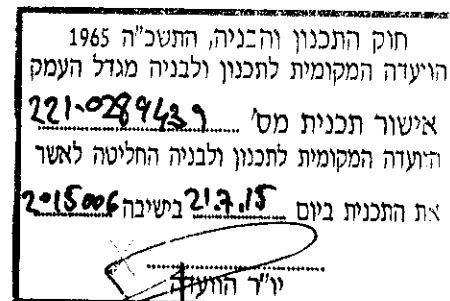
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מגדל העמק

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית יזומה ע"י עיריית מגדל העמק על מנת לבנות מעונות יום בשטח ציבורי קיים.
התכנית משנה גודל מגרש מינימלי קווי בנין וחלוקה למגרשים ומרחיבה דרך ליצירת גישה למגרשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי גודל מגרש מינימלי, קוי בנין וחלוקה - מעונות יום, מגדל העמק

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

221-0289439

מספר התכנית

9.118 דונם

שטח התכנית

1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

מהדורות

1.3

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מגדל העמק

קואורדינטה X 222800

קואורדינטה Y 732500

1.5.2 תיאור מקום בכניסה המערבית, מגדל העמק**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מגדל העמק - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מגדל העמק	שיאון		

שכונה כניסה מערבית, מגדל העמק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17818	מוסדר	חלק		123
17819	מוסדר	חלק	115	114, 132, 145-146

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 13285	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13285 ממשיכות לחול.	5327	3942	07/09/2004

מסמכי התכנית

1.7

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			איתי זהבי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	21/04/2015	איתי זהבי		21/04/2015	תכנית בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		20/08/2015	איתי זהבי		20/08/2015	מצב מאושר גליון: 1	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה מגדל העמק	מגדל העמק	(1)	23	04-6507794	04-6440227	leale@migd al- haemeq.mu ni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 590, דרך העמק 23, מגדל העמק. מיקוד 23100.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק	23	04-6507711	04-6440227	leale@migdal- haemeq.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			עיריית מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק	23	04-6507711	04-6440227	leale@migdal- haemeq.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפרי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
גאודט	מודד	נביל ג'ראיסי	806		נצרת	(2)	7	04-6465929	04-6465929	

(1) כתובת: מושב צפרי 12, מיקוד 1791000.

(2) כתובת: רח' 7 6011 נצרת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי גודל מגרש מינימלי, קוי בנין וחלוקה למגרשים לצורך הקמת מעונות יום, הרחבת דרך ואחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גודל מגרש מינימלי בשטח למבני ציבור לפי חוק התו"ב סעיף 62 א(א) 7.
2. הגדרת קווי בנין לפי חוק התו"ב סעיף 62 א(א) 4.
3. חלוקה לארבעה מגרשים בהתאם לתכנית בינוי מצורפת לפי חוק התו"ב סעיף 62 א(א) 1.
4. הרחבת דרך והסדרת דרך גישה למגרשים. לפי חוק התו"ב סעיף 62 א(א) 2.
5. שינוי הנחיות בינוי ופיתוח בהתאם. לפי חוק התו"ב סעיף 62 א(א) 5.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		9.118
סוג נתון כמותי	ערך	מצב
	מאושר*	שינוי (+/-)
הערות	מפורט	סה"כ מוצע בתוכנית
	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	3,500
ללא שינוי		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
2		דרך מאושרת
1		דרך מוצעת
505 - 502		מבנים ומוסדות ציבור
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	505 - 503
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	505 ,503

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	810	7.01
מבני ציבור	9,118	78.87
שביל הולכי רגל	1,633	14.13
סה"כ	11,561	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	810.1	7.01
דרך מוצעת	1,632.97	14.12
מבנים ומוסדות ציבור	9,118.39	78.87
סה"כ	11,561.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות

ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל בלבד. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך ותשתית תת קרקעית.

ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל בלבד. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך ותשתית תת קרקעית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד						
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
קדמי	מעל הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי	סה"כ שטחי בניה													
5	2 (1)	3	3	5	5	10			560	45	33			60	500	1000	502	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	2 (1)	3	3	5	5	10			560	45	33			60	500	1000	503	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	2 (1)	3	3	5	5	10			1150	45	33			150	1000	1000	504	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5 (2)	2 (1)	3 (2)	5 (2)	5 (2)	5 (2)	10			1730	45	33			230	1500	1000	505	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- הועדה המקומית תהא רשאית להעביר שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ללא חריגה מסה"כ זכויות בניה מאושרות.
- גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג. (ואינו כולל מתקני תשתית כגון דוד שמש וכד').

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) + קומת עמודים.
- (2) או בהתאם לתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1 תנאים למתן היתרי בניה	
תנאי לטופס 4 הינו ביצוע בפועל של כל פיתוח המגרש כולל קירות גבול, גינון מדרכות וחניות.	
6.2 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.3 פיקוד העורף	
תנאי למתן היתר בניה יהיה : אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.4 חניה	
החניות בשטח תכנית זו יהא בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג, 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.	
6.5 תשתיות	
1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור אגודת המים, 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.	
6.6 פיתוח סביבתי	
סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.	
6.7 שרותי כבאות	
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	
קבלת היתר למבנה ציבורי/חניון ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.	
6.9 קולטי שמש על הגג	
א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.	
6.10 חשמל	
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.	

חשמל	6.10
ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיקר ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי רישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) זבלתי מייננת 2006)	

הפקעות ו/או רישום	6.11
השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	
חלוקה ו/או רישום	6.12
1. רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.	

6.13 פסולת בניין	
היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.	

6.14 תנאים למתן היתרי בניה	
תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב,מים,ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם לתכנית ג/13285	בהתאם לתכנית ג/13285

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- תוך 10 שנים מיום אישורה תקיפות התכנית- בהתאם לתכנית ג/13285

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך: ^{הועדה המקומית לתכנון ובנייה} מגדל העמק
	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך: ^{עיריית מגדל העמק}
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך: ^{עיריית מגדל העמק}
	שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה: