

27.10.02

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מגדל העמק

תכנית מפורטת נקודתית מס' ג/ 12356
המהווה שינוי לתוכנית מתאר מגדל העמק ג/ 323

הוראות התוכנית

מסמך תכנון מס' 12356/ג
 תוכנית מפורטת נקודתית מס' ג/ 12356
 תוכנית מתאר מס' ג/ 323
 תאריך: 27.10.02
 חתום: [חתימה]
 משרד התכנון והבנייה

12356/ג
 5267
 27.10.02

- הכנה: יולי 2000, תמוז תש"ס
- תיקון: נובמבר 2000, חשוון תשס"א
- תיקון: ינואר 2001, טבת תשס"א
- תיקון: יוני 2001, סיון תשס"א
- תיקון: יולי 2001, אב תשס"א
- תיקון: ספטמבר 2001, אלול תשס"א
- תיקון: מאי 2003, אייר תשס"ג
- תיקון: יולי 2003, תמוז תשס"ג
- תיקון: ספטמבר 2003, אלול תשס"ג

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מגדל העמק

תחום שיפוט מוניציפלי: מגדל העמק

שם ישוב: מגדל העמק

פרק 1 - זהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

"תוכנית מפורטת מספר ג/ 12356 להקמת מוסד ציבורי המהווה שינוי לתוכנית מתאר מגדל העמק ג/ 323 (המופקדת).

1.2 מקום התוכנית:

מגדל העמק, שכונה מערבית.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 171850	צפון: 232050
מספר גוש	חלקי חלקות	
17443	10,39	

1.3 שטח התוכנית:

3.158 דונם ע"פ מדידה גרפית.

1.4 בעלי עניין:

עיריית מגדל העמק

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה נצרת עילית. טל' 04/6558211, פקס 04/6461358

יזם התוכנית:

עיריית מגדל העמק ת.ד. 590 מגדל העמק. טל' 04/6507777, פקס 04/6507755

מגיש התוכנית:

עיריית מגדל העמק ת.ד. 590 מגדל העמק. ת.ד. 619 טל' 04/6507777, פקס 04/6507755

עורך התוכנית:

אליאסף בר, אדריכל ובונה ערים, קיבוץ רמת דוד, טל' 04/6542786, פקס 04/6542787

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית ג/12356 המהווה שינוי לתוכנית ג/ 323 "תוכנית מתאר מגדל העמק" המופקדת. וגובלת בתוכנית מפורטת ג/ 7674 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של כל תוכנית אחרת החלה על השטח, הוראות תוכנית זו עדיפות.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
 ג. תוכנית בינוי 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
יולי 2000, תמוז תש"ס	תיקון
נובמבר 2000, חשון תשס"א	תיקון
ינואר 2001, טבת תשס"א	תיקון
יוני 2001, סיון תשס"א	תיקון
יולי 2001, אב תשס"א	תיקון
ספטמבר 2001, אלול תשס"א	תיקון
מאי 2003, אייר תשס"ג	תיקון
יולי 2003, תמוז תשס"ג	תיקון
ספטמבר 2003, אלול תשס"ג	תיקון

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

1.9.1	גבול התוכנית	קו כחול עבה רצוף
1.9.2	גבול תב"ע קיימת	קו תכלת עבה מרוסק
1.9.3	שטח למבני ציבור	שטח בצבע חום
1.9.4	שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק
1.9.5	דרך חדשה	שטח צבוע באדום
1.9.6	דרך להולכי רגל	שטח צבוע באדום ירוק לסרוגין
1.9.7	דרך מאושרת קיימת	שטח צבוע אדום חום
1.9.8	מס' הדרך	21
	מרווח מינימלי	5 5
	רוחב הדרך	14
1.9.9	מתווה מבנים קיימים	קו כחול דק
1.9.10	מספר מגרש קיים	עיגול ומספר המגרש בצבע שחור
1.9.11	גבול מגרש מוצע	קו ירוק דק
1.9.12	מספר מגרש מוצע	ספרות בתוך שתי מסגרות עגולות בצבע שחור
1.9.13	גבול חלקה קיימת	קו אדום דק
1.9.14	גבול חלקה לביטול	קו ירוק דק מרוסק
1.9.15	תוואי מבנה להריסה	קו צהוב

1.10 טבלת יעודי שטחים:

מצב מוצע			מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	יעוד	אחוזים	שטח (דונם)	יעוד
72.39	2.286	שטח למבני ציבור 106, 108	100.00	3.158	שטח ירוק ח'39, ח'10
22.29	0.704	דרך חדשה 105			
5.32	0.168	דרך להולכי רגל 107			
100.00	3.158	סה"כ	100.00	3.158	סה"כ:

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

2.1.1 להתוות מסגרת תכנונית לבנית מבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור.

2.2.2 קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח.

2.2.3 איחוד וחלוקה.

2.2.4 הקצאת שביל ציבורי להולכי רגל

2.3 טבלת שטחים

שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	שטח בנוי מוצע (מ"ר) *	יעוד
2500	3900	מוסד ציבורי

* עיקרי + שרות

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 כללי

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניינים.

3.2 רשימת התכליות והשימושים באזורים השונים

3.2.1 תכליות:

- הקמת מבני ציבור הכוללים בית ספר תורני, חדרי לימוד, ספרייה, אולם תפילה, מחסנים, משרדים, קפיטריה, פנימיה ושרותים.
- דרך ציבורית כפי שמוגדרת בתקנות חוק התכנון והבניה.
- דרך להולכי רגל מיועדת לכלל הציבור.

3.2.2 שימושים ותנאים:

- מרתף מתחת למפלס הכניסה של כל מבנה יכלל באחוזי הבניה. השטח העיקרי של כל מרתף לא יעלה על 10% משטח המגרש.
- יותרו תורן וצלחת לויין בגובה של עד 4 מ' מעל לקצה הגג.
- תותר קומת מסתור מערכות על גג המבנה בתוספת, כך שיתאפשר אירגון יחידות מיזוג, הסקה, גרם מדרגות, פיר מעלית וחדר מכונות. קומה זו תכלל בגובה בנין מירבי 17.0 מ'.
- מבנה שנאים המשרת מגרשים 106 ו-108. אפשר שיהיה במרווח 0 כלפי השביל הציבורי (107).

3.3 טבלת זכויות והגבלות בניה.

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

שמוש עיקרי	גודל מגרש במ"ר	מספר מבנים במגרש	קוי בנין במ'			גובה בנין מירבי			אחוזי בניה שטח בניה מירבי					
			צדדי	אחורי	קדמי	מספר קומות	מ' מת	מעל	ביחס למפלס כניסה	שימוש	קרקע	כסוי		
מבני ציבור	2250	2	3.0	3.0	5.0	4.0	1.0	17.0*	125	45	110	60	50	170

* גובה המבנים יהיה אבסולוטי. מפלס היחוס יהיה מפלס הכניסה הקובעת לבניין.

3.4 הוראות נוספות:

א. הוראות ארכליטקטוניות:

1. חומרי הגמר של המבנים החדשים יהיו ברמה גבוהה: חיפוי קשיח באבן או קרמיקה משולב עם טיח רחיצ.
2. קירות תומכים וגדרות לאורך השצ"פ ולאורך הדרכים יבוצעו עם שילוב אבני לקט כדוגמא הנמצאת במקום.
3. גובה כל מבנה במגרש יהיה 17.0 מ' אבסולוטית.
4. לכל מבנה יקבע מפלס הכניסה הקובעת (0.0 מ') דהיינו מפלס יחוס, על פי מפלס קרקע טבעית או חפורה (הנמוכה מבין השניים).
5. מבנה הטרספורמציה הקיים במגרש 102 מוצב בחלקו גם בתחום התוכנית. לא תבוצע בו כל תוספת בניה למעט חיפוי מעטפת בחומרי גמר גידור דרך להולכי רגל.

3.5 שביל להולכי רגל

יש להבטיח קיום מעבר נוח להולכי רגל ברוחב 3.0 מ' לפחות. המעבר יהיה נקי ומשוחזר מכל אילוצי בניה, גידור ותשתיות זרות. דרך זו לא תשמש כתחליף למעבר פרטי בין אגפים של מבני הציבור.

ב. 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, ובאישור מהנדס העיר ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס העיר ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**
 - 4.1 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/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'.
הערה:
במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל ולקבל מדע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.
 - 4.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 - 4.3 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
 - 4.4 המרחקים האנכיים 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 ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:
 - 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
 - 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.
 - 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
2. 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.
3. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו (כולל עבודות עפר ופריצת דרכים) יהיה לאחר קבלת אישור תכניות כוללות לדרכים, לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך ולאחר ביצוע נטיעת עצי ברוש צפופים לאורך הגדר הגובלת עם מבני המגורים במתחם הקודם, גוש 17443, חלקה 102.
4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
5. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6. מקלטים:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
7. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
8. הפסעה:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי מקרקעי ישראל.
9. הריסה:

מבנים המסומנים להריסה יסומנו להריסה גם בתוכניות ההגשה להיתר בניה והריסתם תבוצע עוד לפני איכלוס המבנה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

- 4.1 שלבי ביצוע:

הביצוע יהיה בשני שלבים.
- 4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית.
- 4.3 תנאים למתן היתר בניה:

'הוצאת היתר בניה מותנית בנטיעת עצי ברוש בוגרים בתוך מגרש 102, בגבול המשותף עם שכונת המגורים כחציצה ויזואלית.
- 4.4 תנאים לאיכלוס המבנה:

הוצאת אישור איכלוס מבנה (טופס 4), תותנה בפינוי והריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט.

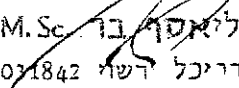
פרק 5 - חתימות

בעל הסרקע:

יום התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:


M.Sc. אליאס בן
אדריכל דשא 031842