

4.7.04

זאניק

משרד הפנים
מחוז הצפון - נצרת עילית
06-07-2004

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מגדל העמק

תחום שיפוט: מגדל העמק

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מ"ס 12357

המהווה שינוי לתכניות מפורטות: ג' 2172 (בתוקף). ג' 3122 (בתוקף). ג' 3722 (בתוקף). ג' 4770 (בתוקף). מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 12357/2

הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 25/12/02 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה המקומית

מטרת התכנית: א: הגדלת אחוזי בניה מגורים א - בנה ביתך.

ב: קביעת הוראות בינוי ופתוח לתוספת בזכויות הבניה ולפיתוח המגרשים.
ג: שינוי בקוי בניין הקבועים בתוכניות.

1.2 מקום התוכנית:

שכונות בנה ביתך מגדל העמק. שכונת בנה ביתך א. בנה ביתך ב. בנה ביתך ג. בנה ביתך פנינת העמק
צפון. שכונת רמת בלפור. רחוב קרן היסוד. שכונת חבד

גושים וחלקות

שכונות בנה ביתך מגדל העמק

מס" תכנית קיימת	מס" גוש	חלקות	חלקי חלקות
ג' 2172	17444	-----	121-152, 183, 187, 189, 191, 193, 204-211
	17290	-----	1
ג' 3122	17444	-----	6, 50, 51, 68, 71, 184, 198
ג' 3772	16886	-----	8, 6
	17450	-----	26, 27, 28, 29
ג' 4770	17450	-----	29, 27, 28
	17451	-----	8, 9, 16-18, 22, 23
	16886	-----	8, 6
ג' 6587	17451	-----	9, 10, 12, 14-17, 24, 27, 29, 32
ג' 7674	17443	-----	44-40, 10, 8, 101\6 - 101\11 מגרשים
גב"מ 138	17459	-----	27, 56-62, 67
	17451	-----	28, 29, 32

1.3 שטח התוכנית: 259.966 דונם מדוד גרפית

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל . קריית הממשלה נצרת עלית ת.ד 580 ט"ל – 04-6558211

יזם התוכנית: עיריית מגדל העמק: דרך העמק מגדל העמק ט"ל-04-6507777

עורך התוכנית: שנהב רען ת.ז : 05774332 ת.ד 100 מגדל העמק ט"ל – 06-6545824

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית המהווה שינוי לתכניות מפורטות : ג'2172 . ג'3122 . ג'3772 . ג'4770 . ג'6587 . ג'7647 . גבמ" 138 ג'9533

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

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
30.07.2000	הכנת התוכנית
25.12.2000	עדכון 1
23.11.2001	עדכון 2
10.02.2002	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 טבלת שטחים:

מצב קיים מגורים א		מצב מוצע מגורים א		ייעוד קרקע שם התכנית
שטח (דונם), מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם), מ"ר)	אחוזים	
52.000 דונם	20.00%	52.000 דונם	20.00%	ג'2172
6.100 דונם	2.41%	6.100 דונם	2.41%	ג'3122
47.300 דונם	18.19%	47.300 דונם	18.19%	ג'3722
68.370 דונם	26.29%	68.370 דונם	26.29%	ג'4770
64.000 דונם	24.61%	64.000 דונם	24.61%	ג'6587
3.196 דונם	1.20%	3.196 דונם	1.20%	ג'7647
19.000 דונם	7.30%	19.000 דונם	7.30%	גב"מ 138
259.966 דונם	100%	259.966 דונם	100%	סה"כ

פרק 2 – מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הגדלת אחוזי בניה במגורים א – בנה ביתך.
קביעת הוראות בינוי ופיתוח לתוספת בניה ולפיתוח המיגרשים.
שינוי קווי בניין הקבועים בתוכנית.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנינים.

מגורים א : מגורים א בניה צמודת קרקע בשיטת בנה ביתך.
במסגרת אחוזי הבניה המותרים יכללו גם מבני העזר הכלולים במיבנה אך סך כל שטחם לא יעלה על המותר במסגרת אחוזי הבניה לפי טבלת זכויות והגבלות בניה.

- לצורך ניצול זכויות בניה לפי תכנית זו יש אפשרות לוועדה המקומית לאשר יחידת מגורים נוספת (יחידת הורים – ילדים).
- תוספת הבניה המבוקשת תהווה חלק אינטגרלי מהמבנה הקיים בדבר עיצוב ארכיטקטוני של המבנה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה מחולקות לפי תכניות מפורטות
(חישוב שטחים ואחוזי בניה התכנית ובהיתרית'ס תשנ"ב 1992).

צפיפות מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								קווי בניין		גודל מגרש מינימלי במ"ר	מס' תוכנית	יטוד אגורים א בנן ביתר
	במסרים	קומות	סה"כ	תכנית	שטח	שטחים עיקריים	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	קידומי	אחורי	צדדי			
1	E 10 מפני קרקע סופי	C 2	70%	לא יותר 40%	B 10%	60%		70%		4	4	3	400	2172 / ג	
1	E 10 מפני קרקע סופי	C 2	70%	לא יותר 40%	B 10%	60%		70%		3	3	3	385	3122 / ג	
1	E 10 מפני קרקע סופי	C 2	70%	לא יותר 40%	B 10%	60%		70%		5	3	3	400	3772 / ג	
1	E 10 מפני קרקע סופי	C 2	70%	לא יותר 40%	B 10%	60%		70%		2 או 8	6 או 0	6 או 0	400	4770 / ג	
1	E 10 מפני קרקע סופי	C 2	70%	לא יותר 40%	B 10%	60%		70%		5	3	6 או 2 לפי הנהיות בינוי	500	6587 / ג	
1	E 10 מפני קרקע סופי	C 2	70%	לא יותר 40%	B 10%	60%		70%		5	4	3	340	7647 / ג	
D 1	E 10 מפני קרקע סופי	C 2	70%	לא יותר 40%	B 10%	60%		70%		5	3	6 או 2 לפי הנהיות בינוי	500	138 / ג	
1	E 10 מפני קרקע סופי	C 2	70%	לא יותר 40%	B 10%	60%		70%		5	3	6 או 2 לפי הנהיות בינוי	500	138 / ג	

* בסמכות ועדה מקומית להעביר אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מחתה למפלס הכניסה.

(B) מחסנים וחניות מקורות וממ"ד הינם חלק משטחי השירות. במצבים שלא ניתן להגדיר את המחסן כחלק מהבניין תותר הקמת מחסן בשטח שלא יעלה על 9 מ"ר.
תתאפר בניית מחסן בקו בניין 0 ללא פתחים. ניקוז המחסן לכיוון המגרש ולא למגרש שכן.

(C) תותר קומת מרתף \ קומת עמודים מפולשת בנוסף לשתי קומות קיימות .

(D) במגרשים מעל 800 מ"ר תותר יחידת מגורים נוספת . 2 יחידות + 2 יחידות נילוות.

3.3 הוראות נוספות:

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 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 /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 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 המינימליים 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 האנכים 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 יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - 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 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

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. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

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

ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

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

6. 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 בתקנות.

7. עתיקות:

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

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יוזם התוכנית:

עורך התוכנית:

4/7/04

