

למס' 1.403

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מגדל העמק

תחום שיפוט מוניציפלי : מגדל העמק

נפה : יזרעאלים

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מ"ס ג 12552 המהווה שינוי לתכנית מפורטת גבמ 42 תכנית 9533. ותרשיץ 115125
מטרת התכנית : תוספת אחוזי בניה. שינוי בקוי בניין וקביעת הוראות מפורטות לתוספות ע"פ נספח בינוי מחייב.

1.2 מקום התוכנית:

שכונת מגדל אור - מגדל העמק .

צפון: 1721000		מזרח: 2311400		נ.צ. מרכזי
חלקי חלקות		חלקות		מספר גוש
5				17803
1				17377

1.3 שטח התוכנית: כמסומן בתחום הקו הכחול (45.870 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 רענן ת.ד 100 מגדל העמק ט"ל - 06-6545824

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון ותכניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 12552/2
אורדת המחזור לתכנון וכניית החליטה
ביום 25.11.02. לאחר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12552/2
מורעמה בילקוט הפרסומים מס. 5187
מיום 22.5.3

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית המהווה שינוי לתכנית מפורטת גבמ 42 מאושרת גא מאושרת 9533 ותרשי"צ 1115125

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 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:100 מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
03.01.2001	הכנת התוכנית
11.09.2001	עדכון 1
11.12.2001	עדכון 2
23.07.2002	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית קיימת מאושרת	קו כחול עבה מקווקו
מגורים א	צבע צהוב
מגורים ב	צבע תכלת
מגורים ג	צבע כתום
שביל הולכי רגל	אדום ירוק אלכסוני לסדוגין
דרך קיימת	צבע חום
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
תוספת בניה צידית	צבע צהוב עם אות A
תוספת בניה אחורית	צבע ירקרק עם אות B
תוספת בניה קידמית	צבע ורוד עם אות C
תוספת בניה קידמית	צבע תכלת עם אות D
מספר קומות חדשות	עיגול שחור ובו סיפרה רומית לציון מ"ס קומות
מספר מגרש	עיגול שחור ובו סיפרה
גבול גוש	קו שחור מלא משונן
חלקה קיימת	קו שחור מלא
מספר הדרך	ברבע העליון של רוזטה על הדרך
קו בניין	ברבעים בצדיים של רוזטה על הדרך
רוחב הדרך	ברבע התחתון של רוזטה על הדרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
באחוזים	שטח בדונמים	באחוזים	שטח בדונמים	
35.94	16.457	35.94	16.457	דרך קיימת
8.04	3.668	8.04	3.668	מגורים א
28.61	13.101	28.61	13.101	מגורים ב
19.00	8.699	19.00	8.699	מגורים ג
8.22	3.767	8.22	3.767	שטח ציבורי פתוח
0.18	0.086	0.18	0.086	שביל הולכי רגל
100	45.870	100	45.870	סה"כ

פרק 2 – מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית:

תוספת אחוזי בניה למבנים קיימים . שינוי קו בניין. וקביעת הוראות מפורטות לתוספות בניה על פי נספח בינוי מחייב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הגדלת אחוזי בניה.

הגדלת מספר קומות.

שינוי קו בניין.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

דרך : ימשש למעבר כלי רכב . מעבר הולכי רגל . תשתיות . מדרכות . גינון וחניה .
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך .

מגורים א . ב . ג . : ע"פ התכליות המותרות בתכנית גבמ \ 42 .

שטח ציבורי פתוח : ימשש מעבר להולכי רגל . תשתיות ומדרכות .

יבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
 זישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב (1992)

מספר מבנים	בניה		גובה מקסימלי	מס' קומות	סח"פ	לכסוי תקרקע (תכסית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי		קדמי	אחורי	צדדי	מג"ש גודל מיינמלי (ממ"ר)	מספר תכנית
	במטרים	מס' קומות							מג"ש	מג"ש					
3	15 מ"מ כולל גג רעפים	4	101%	60%	3%	98.00%	5	4	0	4,410 מג"ש	4	0	4,410 מג"ש	א	
2	15 כולל גג רעפים	4	122%	60%	2%	120%	5	0	5	1,860 מג"ש	0	5	1,860 מג"ש	א*	
2	15 מ"מ כולל גג רעפים	4	125%	60%	5%	120%	5	0	5	2,140 מג"ש	0	5	2,140 מג"ש	ב	
5	15 מ"מ כולל גג רעפים	4	104%	60%	4%	100%	5	5	0	6,400 מג"ש	5	5	16 מג"ש	ב*	
7	15 מ"מ כולל גג רעפים	4	116%	60%	6%	110%	3	5	3	8,710 מג"ש	5	5	20 מג"ש		
4	15 מ"מ כולל גג רעפים	4	150%	60%	5%	125%	5	5	3	4,160 מג"ש	5	5	19 מג"ש	ג	
3	15 מ"מ כולל גג רעפים	4	150%	60%	5%	125%	3	5	3	4,830 מג"ש	5	5	21 מג"ש	ג*	

*אין תוספת בתחזות דיוור במסגרת תכנית זו.

נתונים כמותיים של סח"פ מסורים ונעים ממוקשים במסגרת תוספת בניה זו הינו:

- סימס A 1720 מ"ר
- סימס B 2150 מ"ר
- סימס C 2970 מ"ר
- סימס D 5800 מ"ר

3.3 הוראות נוספות:

תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. חיבור 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 עליונים. בקרבת קוי חשמל עליונים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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 יוחכרו 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 ואו 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 קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם 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.

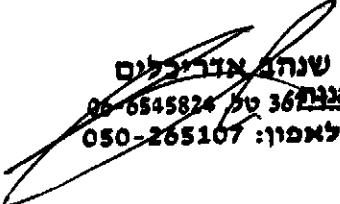
9. כיבוי אש:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:


שנה אדריכלים
עורך התוכנית 36 טל 6545824-05
פלאפון: 050-265107