

26.6.02

תאריך עידכון : 26/05/2002
migohr2

משרד הפנים פת"ח הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
12915/ מס. תכנית אישור
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20.11.02 לאשר את התכנית.
שמנ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

12915/7
5147
הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
16.1.03

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מגדל העמק
תחום שיפוט מוניציפלי מגדל העמק

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12915/7
הפקדת תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20.11.02 להפקיד את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 : זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית :

תכנית מפורטת מספר ג' / 12915
שינוי לתכנית מתאר מקומית ג' 323
שינוי לתכנית מפורטת ג' 10364
מוסדות מגדל אור - מגדל העמק.

1.2 מקום התכנית :

ישוב :	מגדל העמק,
ניצ מרכזי :	מזרח : 222 225
מספר גוש :	חלקי חלקות :
	1 17377
	5 17803

צפון : 731 000

1.3 שטח התכנית :

23.5 דונם (מדידה גרפית).

12915/7
5104
הודעה על הפקדת תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
21.8.02

1.4 בעלי ענין :

בעל הקרקע :
מינהל מקרקעי ישראל, נצרת עלית 17000, טלפון 04/6558211, פקסי 04/6560521.

יוזם ומגיש התכנית :

אריאל חלקיהו שטרן, מנכ"ל, בשם עמותת מגדל אור להפצת תורה וחינוך בצפון,
עמותה מס' 58-004-575-5, ת"ד 173, מגדל העמק 23101, טלפון 04/6541418, פקסי 04/6541687.

עורך התכנית :

קרישן אדריכלים : א.קרישן אדריכל, רשיון מס' 9223, רח' אחד העם 98, תל אביב 65207, טלפון 03/5606257, פקסי 03/5601960.

1.5 יחס לתכניות אחרות :

- תכנית מתאר מקומית :
 תכנית מפורטת מקומית :
 מהווה שינוי לתכנית מסי ג' 323,
 מהווה שינוי לתכנית מסי ג' 10364.
 לא משנה את תכנית מסי ג/במ/42 שגובלת,
 לא משנה את תכנית מסי ג/במ/61 שגובלת.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 7 עמודים : מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקנה מידה 1:1250 : מסמך מחייב.
 ג. נספת בינוי בקנה מידה 1:500 : מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

18/03/2001	הכנה
25/09/2001	עידכון 1
08/04/2002	עידכון 2
26/05/2002	עידכון 3

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

קו כחול עבה בלתי מקוטע	גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית תקפה או מאושרת
צבע צהוב	אזור מגורים ב'
צבע כתום	אזור מגורים ג'
צבע חום עם קווים אלכסוניים מצולבים בצבע חום	מוסדות ציבור וקהילה
צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
צבע חול	דרך מאושרת /או קיימת
צבע חול עם קווים אלכסוניים בצבע שחור.	דרך משולבת מאושרת /או קיימת
צבע חול עם קווים אלכסוניים מצולבים בצבע שחור.	חניה ציבורית קיימת
קווים אלכסוניים בצבע אדום על רקע מעוד מוצע.	דרך לביטול
סיפרה שחורה ברבע העליון של עיגול	מספר דרך
ספרה שחורה ברבע הימני והשמאלי של עיגול.	קו בנין קדמי (במטרים)
ספרה שחורה ברבע התחתון של עיגול.	רוחב דרך (במטרים)
קו שחור בלתי מקוטע עם משולשים שחורים.	גבול גוש
ספרה שחורה בתוך מסגרת שחורה.	מספר גוש
קו שחור דק	גבול חלקה קיימת
קו אדום מקוטע.	גבול חלקה לביטול
ספרה שחורה בתוך עיגול ירוק.	מספר חלקה
ספרה שחורה בתוך מסגרת כחולה.	מספר מגרש

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		האזור
אחוזים	שטח בד'	אחוזים	שטח בד'	
-	-	31.7	7.45	אזור מגורים ג'
100	23.5	55.1	12.94	מוסדות ציבור וקהילה
-	-	2.6	0.61	דרך מאושרת ואו קיימת
		10.6	2.50	שטח ציבורי פתוח
100	23.5	100	23.5	סה"כ

פרק 2 : מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 מטרות התכנית :

לאפשר מסגרת תכנונית לצורך הגדלת מוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעוד מקרקע למגורים לקרקע למוסדות ציבור וקהילה.
- ב. שינוי יעוד מקרקע לשצ"פ לקרקע למוסדות ציבור.
- ג. שינוי יעוד מקרקע לדרך לקרקע למוסדות ציבור.
- ד. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ה. קביעת הוראות בניה..
- ו. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ז. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ח. איחוד חלקות לצורך תכנון.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

סה"כ שטח עיקרי (קיים ומוצע) במ"ר
12,220

יעוד הקרקע
מוסדות ציבור וקהילה

פרק 3 : הוראות התכנית .

3.1 רשימת התכליות והשימושים :

כללי : לא יתן חיתך להקמת בנין ולא ישים שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

מוסדות ציבור וקהילה : מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר הסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, כפי שתקבע הועדה המקומית, כולל בתי ספר, מוסדות לחינוך תורני וכד'.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה .

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם איזור	גודל מגרש מיני (במ"ר)	קוי בנין			אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי			גובה בניה		
		צ	א	ק	מפלס מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות (תכסית)	לכיסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ
מוסדות ציבור וקהילה	** 23,500	5	5	3	*52%	0	40%	12%	40%	52%
							9,400	2,820	9,400	12,220
										3
										15

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

** מספר המבנים למגרש מינימלי יהיה ע"פ תכנית נספח בינוי.

3.3 הוראות נוספות :

א. הוראות והנחיות נוספות :

1. הוראות עיצוב ארכיטקטוני :
 - א. חומרי גמר : בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם בתנאי שיהיו עמידים לתנאי מזג האוויר.
 - ב. גגות : בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
 - ג. צנרת : אסורה התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מזונג אויר וארובות לחימום על גבי חזיתות המבנים.
 - ד. דודי שמש : בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
 - ה. מתלי כביסה : מתלי כביסה בחזיתות המבנים ישולבו ויוסתרו בצורה נאותה ויפורטו בבקשה להיתר.
 - ו. מיכלי גז ודלק : ישולבו בעיצוב הבנין והגינה ויוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.
2. הוראות פיתוח :
 - א. הצרות : הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח לשטחים שמסביב תבנינים, בה יתוארו הסדרי הניקוז, חניה, שער וכד'.
 - ב. גדרות : על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה ולפי פרט שיקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.
 - 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 התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האיזורית.
 3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :
 - א. לא יתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מותחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או חקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופי 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
בקו מתח גובה 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'.
 - הערך : במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
 - ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק חקטן :

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.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חשברת החשמל.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יחיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות חיום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות :

1. חלוקה :

התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף (ב) 188 לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

3. תנאים לביצוע התכנית :

א. תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
ב. תנאי למתן היתר מכח תכנית זו יהיה הכנה ואישור תכנית אב (חומש) לכל זרמי החינוך העצמאי והתאמת הבקשות לתכנית כאמור.

4. היטל השבחה :

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

5. חניה :

תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. הוראות הג"א :

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

7. כיבוי אש :

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

8. סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 : מימוש התכנית.

תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

