

2/2/03 א.א.ר

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מגדל העמק

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית מגדל העמק

<b>משרד הסנים מחוז הצפון</b> חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 <b>אישור תכנית מס' 13145/2</b> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 2.12.02 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית      סמנכ"ל לתכנון	
--	--

### פרק 1 : זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית :

תכנית ג/13145

הגדלת שטח למוסדות שינוי לגב"מ 42, שינוי ל-ג/302 מופקדת.

1.2 מקום התכנית

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במגדל העמק, שכונה מערבית בין רח' חורש לרח' הגפן, מגרשים י"א לפי ג/במ/42 ומגרש 17 (שטח ציבורי פתוח)

צפון : 172/300		נצ מרכזי מזרח : 231/200	
חלקי חלקות	חלקות	מס' גוש	
5	-	17803	
	-	17377 (ארעי)	

1.3 שטח התכנית

כ- 17.77 דונם, במדידה גרפית.

<b>13145/2</b> הועדה על אישור תכנית מס' <b>5166</b> מורסמה בילקוט הפרסומים מס' <b>13.3.03</b> מיום
--

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע :

מונהל מקרקעי ישראל  
קרית הממשלה, נצרת עלית 17000  
פקס: 04-6560521 ; טל': 04-6558211

זם התכנית :

עיריית מגדל העמק  
רח' דרך העמק ת.ד 590 23100  
פקס: 04-6507755 ; טל': 04-6507760

מגיש ועורך התכנית : רחל יגלום דוקוב

אדר' ומתכננת ערים M.Sc  
מס' רישיון : 18306  
רח' היוזמה 3, טירת כרמל 39032  
פקס: 04-8583888 ; טל': 04-8582888

1.5 יחס לתכניות אחרות :  
 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלולה בה :

מס' תכנית	שם התכנית	מס' פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום לתוקף	מס' פ
ג/במ/42	קרית "מגדל-אור"			04/07/91	3898
ג/10364	מגדל אור פנימית בנות במגדל העמק		28/02/98	09/02/2000	4853

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 6 עמודים - מסמך מחייב  
 (ב) תשריט בק"מ 1:500 - מסמך מחייב  
 (ג) נספח בינוי בק"מ 1:500 מסמך מחייב

- 1.7 תאריך הכנת התכנית :  
 הכנה : 10/9/01  
 עדכון 1 : 29/10/01

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

- 1.9 באור סימני התשריט :  
מס' סימני התשריט
- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| מרות סימני התשריט                   | מס' סימני התשריט                          |
| גבול התכנית                         | (1) קו כחול                               |
| גבול תכנית חלה                      | (2) קו כחול מקווקו                        |
| קו בנין                             | (3) קו אדום                               |
| שטח לבניני ציבור                    | (4) שטח צבוע חום מותחם חום כהה            |
| שטח ציבורי פתוח וסימונו             | (5) שטח צבוע ירוק מספר בצבע התשריט        |
| שטח ציבורי פתוח משולב עם מבני ציבור | (6) שטח צבוע ירוק עם פסים אלכסוניים בחום  |
| דרך להולכי רגל                      | (7) שטח צבוע ירוק עם פסים אלכסוניים באדום |
| מבנה קיים                           | (8) צורה בצבע התשריט                      |
| דרך קיימת                           | (9) שטח צבוע חום                          |
|                                     | (10) עיגול ובתוכו מספרים                  |
| מספר דרך                            | (א) מספר מעליו                            |
| מרווח קדמי                          | (ב) מספר צדדי בצבע אדום                   |
| רוחב דרך                            | (ג) מספר תחתון בצבע אדום                  |
| מספר חלקה רשומה קיימת               | (11) מספר בתוך עיגול שניהם בצבע ירוק      |
| מספר גוש                            | (12) מספר בצבע התשריט                     |
| גבול גוש                            | (13) קו עם משולשים בצבע התשריט            |

מצב מוצע			מצב קיים		
אחוזים	(דונם)	שטח	אחוזים	(דונם)	שטח
20.48	3.64	שטח למבני ציבור	20.48	3.64	שטח למבני ציבור
36.92	6.56	שטח שצ"פ משולב עם מבני ציבור	-	-	שטח שצ"פ משולב עם מבני ציבור
22.34	3.97	שטח ציבורי פתוח	60.22	10.70	שטח ציבורי פתוח
17.50	3.11	דרך קיימת	17.50	3.11	דרך קיימת
2.76	0.49	דרך להולכי רגל	1.80	0.32	דרך להולכי רגל
100	17.77	סה"כ	100	17.77	סה"כ

**פרק 2 : מטרות התכנית ועקרי הוראות התכנית**

- 2.1 מטרות התכנית : 2.1  
להתוות מסגרת תכנית להרחבת מוסדות מגדלאור.
- 2.2 עיקרי הוראות התכנית : 2.2  
(א) שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לשטח ציבורי פתוח משולב עם מבני ציבור.  
(ב) הרחבת שטח למוסד ע"י הצמדתו לנ"ל.  
(ג) קביעת תנאים והוראות לפיתוח.  
(ד) הגדלת זכויות בניה.
- 2.3 נתונים כמותיים עיקריים : 2.3

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
שטח למבני ציבור	3640 מ"ר
שצ"פ משולב עם מבנה ציבור	300 מ"ר

**פרק 3 : הוראות התכנית**

- 3.1 רשימת התכליות ושימושם : 3.1  
(1) שטח למבני ציבור:  
הקמת מבנה/מבנים לצרכי חינוך כגון בתי כנסת, בית ספר, מעון יום, וכו'
- (2) שטח משולב ציבורי ופתוח :  
מגרשי ספורט, אולם ספורט, טריבונות, ושטחי שרות
- (3) שטח ציבורי פתוח :  
בשטח זה לא תותר בניה ופיתוח כפוף להוראות התכנית.
- 3.2 תכנית בינוי ופיתוח: 3.2  
תכנית הבינוי הינה תכנית מחייבת. התכנית כוללת הוראות פיתוח, יגודר השטח למתחם בית הספר תוך מרחק של כ- 15 מטר רוחב מרצועת הטיילת.  
תוכן תכנית פיתוח מפורטת לאותה רצועה, כולל נטיעות.  
תנאי למתן היתר בניה, הכנת תכנית בינוי ופיתוח בכפוף להוראות תכנית זו.
- 3.3 טבלת זכויות והגבלות בניה : 3.3  
לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
14	4	130%	90%	30%	100%		100%	5	5	5	3.64 ד'	שטח למבני ציבור א'
10	1	10%	5%	5%	5%		5%	5	5	*3/5	6.56 ד'	שצ"פ משולב עם מבני ציבור ***

- \* כמוראה בתשריט
- \*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- \*\*\* שטח להקמת אולם ספורט בלבד

3.4 הוראות נוספות  
א. - הוראות והנחיות נוספות :

גגות המבנים : הגגות יטופלו כחזית חמישית, תוך הסתרת מתקנים טכניים ע"י מעקות בעלי עיצוב ארכיטקטוני.

חזית המבנים : מגיש הבקשה להיתר תגיש חזיתות המבנים, כולל חזית רחוב. לא יותקנו צינורות גז, צנרת טלפון, ארובות ו/או מזגנים על הקירות החיצוניים של המבנים, כולל פתחי המרפסות, קירות דקורטיביים. המבנה יחופה בחומר קשיח בר קיומא, מאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

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 ובאישור רשות הניקוז האזורית.
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 :

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 ו/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'

מ' בקו מתח גובה עד 33 ק"ו 5 מ'

בקו מתח גובה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'

בקו מתח גובה 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 גובה 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 תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היסם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

#### 6. הוראות כלליות

##### 6.1 חלוקה

6.1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקת קרקע באמצעות קביעת יעודי קרקע שונים.

6.1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית

באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום ובכפוף להוראות סעיפים 121,122 לחוק התכנון והבניה.

##### 6.2 הפקעות

6.2.1 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים

188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה.

6.2.2 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.

- 6.3 רישום  
 תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה המחוזית תשריט חלוקה לצרכי רישום זאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.  
 שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 126 לחוק התכנון והבניה.
- תשריט הכולל חלוקה חדשה צריך להיות ערוך על רקע מדידה, וכולל מפת מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- 6.4 מבנים קיימים  
 מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.  
 ב) מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התכנון והבניה.
- 6.5 תנאים לביצוע התכנית  
 תנאי לתחילת ביצוע של התכנית כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.  
עודפי עפר וחפירה :  
 כתנאי למתן היתר בניה. עודפי עפר וחפירה ופסולת בנין מתהליך הבניה יפנו לאתר מסודר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 6.6 שלביות  
 התכניות תבוצע בשלבים בתאום עם עיריית מגדל העמק.
- 6.7 תקפות התכנית  
 לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 3 שנים, יש לראות תכנית זו כמבוטלת.
- 6.8 היטל השבחה  
 היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.
- 6.9 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.

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

**6.11 מקלטים**  
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.

**6.12 כיבוי אש:**  
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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

## פרק 7 - חתימות

**בעל הקרקע :**  
מנהל מקרקעי ישראל  
קרית הממשלה, נצרת עלית 17000  
פקס: 04-6560521 ; טל': 04-6558211

**חם התכנית :**  
עיריית מגדל העמק  
רח' דרך העמק ת.ד. 590 23100  
פקס: 04-6507755 ; טל': 04-6507760

**מגיש ועורך התכנית :** רחל יגלום דוקוב  
אדרי ומתכנתת ערים M.Sc  
מס' רישיון : 18306  
רח' היוזמה 3, טירת כרמל 39032  
פקס: 04-8583888 ; טל' : 04-8582888

**רחל יגלום-דוקוב, אדריכלית**  
רשומה 18306  
היוזמה 3, טירת כרמל  
טל: 04-8582888

**מנהל מקרקעי ישראל**  
**אנג'ליקה סגנר**  
**מנהל סעיף העיר**