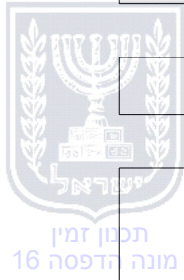


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0425496

מגדל מתחם מסחרי ויתניה - שינוי קו בניין



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המתחם המסחרי אינו עונה על צרכי התחבורה הנדרשים בתחומו.
התכנית מצמצמת את מגבלות הבניה ביחס לכביש 90, כך שתתאפשר הוספת חניות במרחב המתחם.
בנוסף, מתאימה התכנית את הייעוד "אתר שירותי נופש" מתוכניות מאושרות ג/5966 וג/256/5966 לייעודים המוגדרים בנוהל מבא"ת, ללא שינוי השימושים המפורטים בתכנית מאושרת ג/5966.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגדל מתחם מסחרי ויתניה - שינוי קו בניין	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
251-0425496	מספר התכנית	
19.662 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) סעיף קטן 4	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

248290 קואורדינאטה X

748200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון לצומת מגדל, ממזרח לכביש 90, בצמוד לכיכר השעון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגדל - חלק מתחום הרשות: מגדל

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15515	מוסדר	חלק		25, 30, 38-39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	אושר שינוי בקו בניו בישיבת ועדה המשנה להקלות מתשתיות תחבורה מס' 58 מתאריך י"ט בסיון התשע"ז-13.6.2017	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
09/04/1998	3149	4636	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5966 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5966
08/03/2006		5503	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/ מק/ 5966 ממשיכות לחול.	שינוי	גמ/ מק/ 5966 / 256



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט רקע - תנועה וחניות	11/01/2018	אברהם לוי	11/01/2018	1	1: 250	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	מצב מאושר	07/01/2018	ערן מבל	07/01/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה	פרטי			ויתניה	תל אביב- יפו	(1)		03-6488777	03-6488774	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ראו ולנברג 4.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ויתניה	תל אביב- יפו	(1)		03-6488777	03-6488774	

(1) כתובת: ראו ולנברג 4.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ויתניה	תל אביב- יפו	(1)		03-6488777	03-6488774	

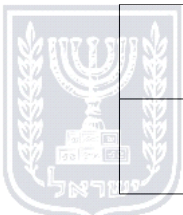
(1) כתובת: ראו ולנברג 4.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		mida@mebel arch.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מתניה חן ציון	697	חן בר מדידות	מצפה נטופה	(1)				mati.chenbar@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אברהם לוי	22015	לוי שטרק מהנדסים	חיפה	(2)		04-8553655		avram@levyshtark.co.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

(2) כתובת: יפו 145 איחיפה 35251.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קו בנין כביש 90 המאושר בתכנית מק/גמ/256/5966, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין מציר דרך 90 מ 60 מ' ל 41 מ' לצורך חניה ופיתוח בלבד.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מסחר תחבורה ותיירות	1
שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר שירותי נופש	15,463	78.64
דרך מאושרת	2,291	11.65
שטח ציבורי פתוח	1,908	9.70
סה"כ	19,662	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,291.32	11.65
מסחר תחבורה ותיירות	15,463.12	78.64
שטח ציבורי פתוח	1,907.64	9.70
סה"כ	19,662.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>כל השימושים עפ"י תכנית מאושרת ג/ 5966:</p> <p>א. שטחים פתוחים טבעיים.</p> <p>ב. שטחי נוי וגנים ציבוריים.</p> <p>ג. תעלות וגופי מים, גשרים, מפלים וכד', לרבות מתקנים לוויסות זרימת המים.</p> <p>ד. מתקנים וקווי תשתית.</p> <p>ה. מעברים להולכי רגל ושטחים מרוצפים בהיקף שלא יעלה על 10% משטח האזור.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>דרכים ציבוריות כולל מדרכות, כמשמעותן בחוק התכנון והבניה, שדרות, תעלות ניקוז, שבילים ומעברים להולכי רגל.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	מסחר תחבורה ותיירות
4.3.1	שימושים
	<p>כל השימושים עפ"י תוכנית מאושרת ג'/ 5966:</p> <p>מבנים לשירותי נופש ושירותי מסחר ועסקים לפי הרשימה שבסעיף מסחר ושירותי נופש, המפורטת מטה, וכן שטח לתחנת דלק ושירותי סיכה ורחיצה של כלי רכב, מבני ושירותי תחבורה, תחנת רכבל ביחידת פיתוח ל"ה. בהתאמה להוראות תמ"א/13 - ייעוד ש.</p> <p>מסחר ושירותי נופש:</p> <p>א. מסחר קמעוני כגון: מזון, צרכי צילום, ספרים, עיתונים, מזכרות, ביגוד ואופנה, עור, תכשיטים, צרכי ספורט וכד'.</p> <p>ב. שירותי אוכל ואירוח כגון: מסעדות, בתי קפה, מזנונים ובארים.</p> <p>ג. שירותים אישיים כגון: מספרות, מכוני יופי וכד'.</p> <p>ד. שירותים עסקיים שונים כגון: בנקים, סוכנויות נסיעות, סוכנות דואר וכד'.</p> <p>ה. גלריות וסדנאות לאומנים.</p> <p>ו. שירותי תרבות, בידור ובילוי זמן פנוי.</p> <p>ז. שירותים לציבור הקשורים במינהל, תפעול, תחזוקה ושמירת האתר.</p> <p>ח. מעברים להולכי רגל ודרכי גישה משולבות.</p> <p>ט. שטחי נוי וגנים כולל מתקני הצללה.</p> <p>י. שטחי טעינה ופריקה יהיו בחלק האחורי של המגרש לפי הוראות בינוי בפרק 3 בתכנית מאושרת ג/ 5966. האחסנה תהיה במבנים סגורים בלבד.</p> <p>יא. חניה עפ"י תקני החניה העדכניים.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>בהתאם לתקן משרד התחבורה התואם את הייעוד הספציפי בבקשה להיתר הבניה ועורף חניה רזרבית למתרחצים בחוף.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי						
10	5	(3)	10	7 (2)		13000 (1)		1	מסחר תחבורה ותיירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

כל הזכויות למעט שינוי בקו בנין לדרך 90 ישארו עפ"י תכניות מאושרות מק/גמ/5966/256 ו- ג/5966

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תכנית מאושרת ג/5966.

(2) גובה המבנים ימדד מגובה הקרקע הטבעית והוא יכלול גם גג רעפים ומתקנים סולריים על הגג (כגון מעקות או פרגולות, ולא יעלה על 7 מ').

(3) קו הבנין מדרך 90 יהיה - 60 מ' למבנים

41 מ' לצורך חניה ופיתוח בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>כל ההוראות שלא שונו מכוח תכנית זו יהיו בהתאם לתכניות מאושרות מק/גמ/256/5966 ו- ג/5966</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>3.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף</p> <p>2.00 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד</p> <p>5.00 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.00 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>כבל אוריי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.00 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</p> <p>35.00 מ' ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' ו. כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' ז. כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל ח. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ט. ארון רשת</p> <p>3 מ' י. שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	<p>6.3</p>

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.4</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.5</p>	<p>שרותי כבאות</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.6</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
<p>כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:</p> <p>א. תכנית בינוי</p> <p>תכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם, תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי להוצאת היתר בניה. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, התווית הדרכים חתכים, מפלסים וכו'. תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'. גדרות וקירות תוחמים יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהוו חלק מהתכנית להיתר. לא תותר הקמת משטחי החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.</p> <p>ב. תכנית פיתוח</p> <p>תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.</p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ג. פיתוח סביבתי</p> <p>1. תנאי להיתר בניה -הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח תחבורה בקנ"מ 1:250 שיכלול התייחסות להסדרי תנועה וחניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

תשתיות	6.7
<p>ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>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.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

הפקעות לצרכי ציבור	6.8
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

זמן משוער ליישום תכנית זו, 7 שנים מאישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16