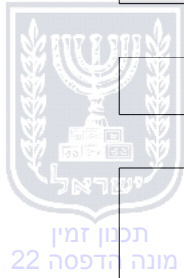


הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0507210

איחוד וחלוקה בייעוד בנייני ציבור, מסחר ושצפ והסדרת כניסות קיימות



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מציעה איחוד וחלוקה של ייעודי קרקע (מבני ציבור, מסחר ושצ"פ) לטובת הקמת מבנה ציבור בסמוך לאזור המסחרי הקיים וכן, מסדירה כניסות קיימות בפועל לאזור המסחרי ולאזור מבני הציבור כמו כן, התוכנית משנה גודל מגרש מינימאלי ביעוד מבני ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה בייעוד בנייני ציבור, מסחר ושצפ והסדרת
כניסות קיימות

שם התכנית
שם התכנית
ומספר התכנית

201-0507210 מספר התכנית

37.178 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 2, 62א (א) סעיף
קטן 3, 62א (א) סעיף קטן 6, 62א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה
סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אשר

209163 קואורדינאטה X

764219 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם ביג רגבה-מוא"ז מטה אשר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: רגבה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18482	מוסדר	חלק		6, 11, 19, 31

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
9096 ג	103, 105 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 9096	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9096 ממשיכות לחול.	4901	4211	12/07/2000
חא/ מק/ 2 /2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חא/ מק/ 2 /2000 ממשיכות לחול.	4982		30/04/2001



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל קוזוקרו-מלאכי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל קוזוקרו-מלאכי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		26/12/2017	מנאל דאוד	10/12/2017	1		רקע	חניה
לא		19/12/2017	יעל קוזוקרו-מלאכי	20/02/2017		1: 1250	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מטה אשר		(1)		04-9879666		
	פרטי			חוצות רגבה	רגבה	(2)		04-9529148		mikiregba@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי.

(2) כתובת: חוצות רגבה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מטה אשר		(1)		04-9879666		

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קק"ל	ירושלים	הקרן הקיימת	48	02-6707411	02-5635638	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokaro@gmail.com



משרד התכנון והתכנון
מונה הדפסה 22



משרד התכנון והתכנון
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	מנאל דאוד	2872684		נהריה	שד הגעתון	16	04-9924951	04-9924951	medad@012. net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

איחוד וחלוקה בין ייעודי קרקע והסדרת כניסות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבה והארכת דרך ע"פ סעיף 62 א (א) 2

איחוד וחלוקה (הצרכת שטחים) בין היעודים: מבני ציבור, מסחר ושצ"פ ע"פ סעיף 62 א (א) 1

שינוי גודל מגרש מינימאלי בשטח מבני ציבור בתא שטח 6 מ-10 ד' ל- 4 ד' ובתא שטח 18 מ-10 ד' ל-6 ד' ע"פ סעיף

62 א (א) 7

ניוד זכויות בניה באזור מבנים ומוסדות ציבור (העברת 1000 מ"ר מתא שטח 18 לתא שטח 6) ע"פ סעיף 62 א (א)

6

הגדלת תכסית בשטח מבני ציבור בתא שטח 6 מ 030% ל-50% ע"פ סעיף 62 א (א) 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	17, 14, 13
מבנים ומוסדות ציבור	18, 6
מסחר	15, 12
שטח ציבורי פתוח	11 - 9



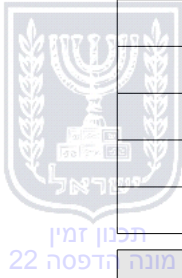
תכנון זמין
מונה הדפסה 22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1
דרך / מסילה לביטול	מסחר	12
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	11, 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
36.92	13,725	דרך מאושרת
33.29	12,377	מבני ציבור
5.65	2,101	מחסני מכר
3.03	1,125	שפפ
21.12	7,850	שצפ
100	37,178	סה"כ



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
35.06	13,033.84	דרך מאושרת
2.81	1,043.48	דרך מוצעת
33.29	12,377.03	מבנים ומוסדות ציבור
5.65	2,101.12	מסחר
23.19	8,623.46	שטח ציבורי פתוח
100	37,178.93	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	מחסני מכר למסחר קמעונאי, חנויות כלבו, "חנויות מפעל", שירותים מסחריים, מסעדות, עסקי שעשועים, משרדי עסקים אישיים, שטחים לאחסנה, שירותים לוגיסטיים להפעלת המתחם וחניה.
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מבני המוא"ז, מרכז תרבות אזורי, אולם מופעים, חדרי חוגים, אולמות כנסים, בית ספר למחול, אולפנא למוסיקה ודרמה, שירותים לוגיסטיים להפעלת המרכז, חניה. מרתפים ישמשו כשטחי שירות, מתקנים טכניים, החסנת ציוד, מרחב מוגן, קומת חניה וכיו"ב.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גינון, מתקני נופש, נוחיות ונוי. קווי תשתית תת קרקעיים. אסורה בניה.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	מעבר תנועה מוטורית והולכי רגל, חניה, גינון, מדרכות, מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	מעבר תנועה מוטורית והולכי רגל, חניה, גינון, מדרכות, מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	ייעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת (2) 2					מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי	
3	3	3	3	(2) 2	8.5	30		3187	637	(1) 2550	6000	18	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	(2) 2	8.5	50	75	3000	600	(1) 2400	4000	6	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	0	0	1	8.5	38	38		8%	30%	5000		מסחר

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:

תותר קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המותרים. גובה קומת מרתף-2.4 מ'.
 יותר להעביר זכויות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה תוך שמירה על סך הזכויות המותרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לסעיף 62א(א)6 הועברו 1000 מ"ר מתא שטח 18 לתא שטח 6.
 (2) + מרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
<p>פתרון החניה לתא שטח 6 יינתן גם במסגרת המגרש המסחרי ע"פ נספח החנייה המצורף כרקע לתוכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.2</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p>
<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>	
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' 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 לכלל דין. 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 בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 22

6.3	חשמל
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

6.4	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.5	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	

6.6	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.7	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

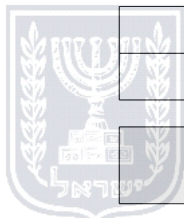
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית, 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 22