

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/05/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

03/10/2021

תכנית מס' 221-0856393

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הוראות במרחב העיר ובמגרשים לצרכי ציבור

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מגדל העמק

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו היא תכנית כלל עירונית בתחומה של העיר מגדל העמק, העוסקת במגרשים המיועדים לצרכי ציבור.

מטרת התכנית לאפשר הסדרה ובניה של מבנים לצרכי ציבור, בתחום המגרשים המיועדים לצרכי ציבור בתכניות מפורטות מאושרות.

בנוסף, מגדירה התכנית זכויות בניה, קווי בנין וגובה בניה, במגרשים ציבוריים הנשענים על תרשי"צ בלבד (ולא חלה בהם תכנית מפורטת מאושרת), על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה במגרשים אלה.

בחינה פרוגרמטית של המענה לצרכי ציבור בעיר שנעשתה במסגרת תכנית המתאר הכוללנית, מצביעה על מצאי מספק של שטחי קרקע לצרכי ציבור בתחומי העיר הותיקה, ועם זאת, מציגה שימוש לא מיטבי בשטחים אלה. חלק מן המבנים המשמשים למוסדות ציבור בעיר הותיקה ישנים ויש צורך בהתחדשותם. תכניות מפורטות ישנות מגבילות את התכסית, גובה הבניה, השימושים וכוללות הוראות בינוי מגבילות שאינן מאפשרות פתרונות מיטביים ומיצוי הפוטנציאל במגרשים לצרכי ציבור.

תכנית זו הינה תכנית הוראות, שעיקרה הסרת חסמים סטטוטוריים, על מנת לאפשר מיצוי הפוטנציאל במגרשים המיועדים לצרכי ציבור, תוך ניצול יעיל של הקרקע. בתוך כך, התכנית כוללת הוראות שמטרתן לכוון את איכות השימוש בקרקע, תוך טיפוח המרחב הציבורי והנגשתו לציבור ככל הניתן.

כמו כן, התכנית מבטלת את סעיף 6.7 סטייה ניכרת בתכנית ג/21243 על מנת לאפשר גמישות תכנונית בהוצאת היתרי בניה, לאור המגבלות שהתכנית הכתיבה בצורת המגרשים, קווי הבנין, מיצוי פוטנציאל הקרקע ועוד, כל זאת בכפוף לפרסום הקלה ושיקול דעת הועדה המקומית בכל מקרה באופן פרטני ועל פי כל דין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הוראות במרחב העיר ובמגרשים לצרכי ציבור

מספר התכנית 221-0856393

1.2 שטח התכנית 8,714.849 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מגדל העמק

223000 קואורדינאטה X

731500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תכנית כלל עירונית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגדל העמק - חלק מתחום הרשות: מגדל העמק

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כל תחומה המונציפלי של העיר מגדל העמק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

יזרעאלים, מבוא העמקים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/05/2019	11040	8253	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 221-0515494 ממשיכות לחול.	שינוי	221-0515494
27/01/2004	1755	5268	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12356 ממשיכות לחול.	שינוי	12356 ג/
14/09/2003	4091	5224	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13227 ממשיכות לחול.	שינוי	13227 ג/
07/09/2004	3942	5327	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13285 ממשיכות לחול.	שינוי	13285 ג/
14/05/2014	5548	6803	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20770 ממשיכות לחול.	שינוי	20770 ג/
07/12/2016	1328	7394	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21243 ממשיכות לחול.	שינוי	21243 ג/
22/08/1985	3242	3240	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3501 ממשיכות לחול.	שינוי	3501 ג/
10/09/1992	4647	4040	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4772 ממשיכות לחול.	שינוי	4772 ג/
30/07/1987	2223	3471	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4818 ממשיכות לחול.	שינוי	4818 ג/



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/11/1990	423	3812	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6378 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6378
19/08/1993	4062	4137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7674 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7674
09/07/2000	4184	4900	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9304 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9304
15/07/1999	4741	4784	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9534 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9534
26/10/2015	716	7133	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 221-0289439 ממשיכות לחול.	שינוי	221-0289439
18/11/2019	1457	8530	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 221-0735464 ממשיכות לחול.	שינוי	221-0735464
16/01/2003	1155	5147	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10176 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10176
21/09/2003	4176	5226	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11341 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11341
03/11/2005	230	5452	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13057 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13057



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 13140	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13140 ממשיכות לחול.	5490	1598	05/02/2006
ג/ 13145	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13145 ממשיכות לחול.	5166	1833	13/03/2003
ג/ 14665	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14665 ממשיכות לחול.	5452	231	03/11/2005
ג/ 21319	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21319 ממשיכות לחול.	7225	4285	09/03/2016
ג/ 2172	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2172 ממשיכות לחול.	3924	71	26/09/1991
ג/ 2236	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2236 ממשיכות לחול.	2581	347	22/11/1979
ג/ 6331	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6331 ממשיכות לחול.	3970	1998	06/02/1992
ג/ 6377	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6377 ממשיכות לחול.	3794	3756	02/09/1990
ג/ 8155	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8155 ממשיכות לחול.	4371	1206	16/01/1996
ג/ 9209	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9209 ממשיכות לחול.	4567	5517	11/09/1997



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מה/ מק/ 3772 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מה/ מק/ 3772 / 1 ממשיכות לחול.	5164	1772	06/03/2003
מה/ מק/ 8155 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מה/ מק/ 8155 / 1 ממשיכות לחול.	4876		03/05/2000
ג/ במ/ 160	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 160 ממשיכות לחול.	4190		06/02/1994
ג/ במ/ 271	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 271 ממשיכות לחול.	4445	62	26/09/1996

הערה לטבלה:

1. ככל ובאחת מהתכניות המאושרות חלות זכויות בניה גדולות מהמאושר בתכנית זו, תחולנה התכנית האחרת.
2. תכנית זו משנה הוראות וקובעת זכויות בניה בתחום תרשי"צים 1/15/18, 1/15/19, 1/15/21, 1/15/23, 1/15/25, 1/15/26, 1/15/27, 1/15/30, 1/15/32.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתן רונאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתן רונאל		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11:00 18/08/2021	משה פלוס	08/07/2020	2	1: 5000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, מגדל העמק		מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק	14	04-6507761		keli@z@migdal-haemeq.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, מגדל העמק		מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק	14	04-6507761		keli@z@migdal-haemeq.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		רשות מקומית ואחרים		מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק	14	04-6507761		keli@z@migdal-haemeq.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתן רונאל		איתן רונאל - דרורית לוי אדריכל	ירושלים	הארזים	9	026512145		office@ronel-levy.com
	אדריכל	דרורית לוי	102361	איתן רונאל - דרורית לוי אדריכלים בע"מ	ירושלים	הארזים	9	02-6512145	02-6518845	office@ronel-levy.com
מודד	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מונח	הגדרת מונח
גובה בניה	הגבהים המירביים שנקבעו בתכנית המתאר הכוללנית לפי מגבלות משרד הבטחון.

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**

הוספת שימושים וזכויות בניה במגרשים למבני"צ ושינוי הוראות החלות במרחב העיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1. הוספת סל שימושים למבני"צ לפי סעיף 188.
2. קביעת אחוזי בניה מירביים במגרשים לצרכי ציבור.
3. קביעת קווי בנין במגרשים לצרכי ציבור.
4. קביעת תכנית מירבית במגרשים לצרכי ציבור.
5. שינוי בבינוי המופיע בנספחי בינוי קיימים בתכניות מפורטות קודמות.
6. ביטול סעיף 6.7 בתכנית ג/21243 בנוגע לסטיה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8,714,848.5	100
סה"כ	8,714,848.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8,714,848.5	100
סה"כ	8,714,848.5	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>1. כל השימושים המותרים בתכנית מאושרת</p> <p>2. במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור בתכנית מאושרת/בתרש"צ : - שימושים לצרכי ציבור לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה - סעיף 188. - שימושים לפי תכנית מפורטת מאושרת החלה במגרש.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</p> <p>במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור בתכנית מאושרת :</p> <p>1. אין לראות במסמכי הבינוי בתכניות המאושרות כמסמכים מחייבים. תכנית זו מאפשרת לוועדה המקומית, לפי שיקול דעתה, להתיר תכניות המשנות את נספח הבינוי במגרשים ציבורים, ולא בהכרח בהתאם למופיע בתכנית המאושרת החלה. בעת הדיון הועדה תשים דעתה בהתחשב במצב הקיים, בתכנון המוצע, בקרבה לשימושים הסמוכים, גובה הבינוי ובתכנית ובשאר אלמנטי התכנון.</p> <p>2. יישמרו הוראות לענין זיקת הנאה לציבור במעברים ושטחים שהוגדרו ככאלה בתכנית מפורטת מאושרת.</p> <p>3. התכנית מאפשרת במגרשי ציבור הוספת זכויות בניה ועירוב שימושים (ואינה משנה יעודי קרקע).</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור :</p> <p>1. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל שטח המגרש, בקנ"מ שלא יפחת מ: 250:1, ותתייחס [בין השאר] להעמדת המבנים, כניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, קביעת הפרש גובה מירבי בין מפלס הכניסה למפלס הרחוב, קביעת מפלסי פיתוח הקרקע, סימון זיקות הנאה להולכי רגל וכדומה.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תמחיש את היחס לסביבתו של המגרש - למבנים גובלים, לגבהי הפיתוח וכדומה.</p> <p>3. תכנון הגדרות, השערים ופיתוח המגרש יעודדו חיבוריות וקישוריות בין המוסד הציבורי לסביבתו: למבנים ציבוריים סמוכים, לשבילי הולכי רגל ואופניים, לשטחים פתוחים צמודים וכדומה.</p> <p>4. תותר בניית מספר מבנים במגרש.</p>
ג	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית נטיעות והתייחסות לעצים בוגרים קיימים.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה תכלול התייחסות לנושאים סביבתיים הרלוונטיים לבקשה, כגון שטחי חלחול נגר עילי, הצללה, נוחות תרמית, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וכדומה.</p> <p>3. תוספת שימושים/שימושים חדשים במבני ציבור, לא תפגע בשימושי המגרשים הסמוכים. ככל וישנה רגישות בין השימושים המבוקשים לסביבה הקיימת ו/או המאושרת יש לקבל חו"ד המשרד להגנ"ס.</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. שינויים בשימושי הקרקע שנקבעו בתכנית מפורטת מאושרת ייעשו בהחלטה מנומקת של מוסד התכנון, ותוך התייחסות למסגרת הפרוגרמטית המנחה בתכנית המתאר הכוללנית.</p> <p>2. יש לאפשר ככל הניתן, ניצול אינטנסיבי ויעיל של קרקע למבני"צ.</p> <p>3. בכל היתר בניה תיבחן האפשרות לשילוב שימושים.</p> <p>4. תינתן עדיפות לאיחוד מגרשים קטנים של מבני ציבור בכדי לאפשר בינוי בעל מגוון שימושים רחב.</p>	ד
<p>תנועה</p> <p>רשאי מוסד תכנון להתיר חניה במגרשים ציבוריים סמוכים למגרש הציבורי, בהחלטה מנומקת ובכפוף להצגת פתרון תנועתי כולל, לרבות טבלת מאזן חניה.</p>	ה
<p>ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>יבוטל סעיף 6.7 "סטיה ניכרת" בתכנית מאושרת ג/21243 (שכונה מערבית).</p>	ו



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (% מתא שטח)		תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מרבי	מעל הכניסה הקובעת				צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות						
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	250	500	85 (1)	15 (1)	50 (3)	2 (4)	4 (5)	4 (5)	5 (5)	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500	1000	120 (1)	20 (1)	55 (3)	3 (4)	4 (5)	4 (5)	5 (5)	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000		155 (1)	25 (1)	60 (3)	2 (4)	4 (5)	4 (5)	5 (5)	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי בנין בדפנות המגרש הפונות ליעודים שאינם ציבוריים יהיו לפי תכנית מפורטת מאושרת.

ב. במקום בו לא חלה תכנית מפורטת מאושרת (מגרשים בתחום תרש"צ), בבניה חדשה/ תוספת בניה, יחולו קווי הבנין המפורטים בטבלה 5.

ג. במבני"צ יינתנו זכויות בניה מרביות ביותר זו או האחרת. ובכל מקרה תינתן עדיפות לאיחוד מגרשי ציבור קטנים.

למרות האמור לעיל:

ד. ועדה מקומית רשאית להתיר בניה עד לקו המגרש (קו בנין 0) בדופן הפונה למרחב ציבורי (דרך, שצ"פ וכדומה), ככל ויש הצדקה תכנונית לכך והדבר תואם את אופי הסביבה הקרובה, בכפוף לפרסום

עפ"י סעיף 149 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה.

ה. הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה 5 או לפי תכנית מפורטת מאושרת - הגבוה מבין השניים..

(2) זכויות הבניה המירביות יהיו כמפורט בטבלה 5 או לפי תכנית מפורטת מאושרת - הגבוה מבין השניים..

(3) התכסית המירבית תהיה כמפורט בטבלה 5 או לפי תכנית מפורטת מאושרת - הגבוה מבין השניים..

(4) מספר הקומות המירבי יהיה כמפורט בטבלה 5 או לפי תכנית מפורטת מאושרת - הגבוה מבין השניים..

(5) במגרשים בהם לא חלה תכנית מפורטת מאושרת, תוספות בניה למבני ציבור קיימים מותר שיהיו בהתאם לקווי הבנין שנקבעו בהיתר קיים..

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

6.2**איכות הסביבה**

היתר בניה למבנה ציבור בסמיכות למטרדים סביבתיים (תחנות דלק, קו/תחנת גז טבעי וכדומה), יכלול התייחסות למגבלות הסביבתיות הרלוונטיות לפי הענין.

6.3**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום 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.

ב. לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות כמפורט להלן:

-קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף: מרחק מהתיל הקיצוני: 2.00 מ', מרחק מציר הקו: 2.25 מ'
 -קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד: מרחק מהתיל הקיצוני: 1.50 מ', מרחק מציר הקו: 1.75 מ'
 -קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: מרחק מהתיל הקיצוני: 5.00 מ', מרחק מציר הקו: 6.50 מ'
 -קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי: מרחק מהתיל הקיצוני: 9.50 מ', מרחק מציר הקו: 13.00 מ'
 -קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מרחק מציר הקו 35.00 מ'.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מבפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.

ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסדר 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.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור תאגיד מים וביוב.

2. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י תאגיד מים וביוב והגורמים המוסמכים לכך.

3. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום ההיתר, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור תאגיד מים וביוב.

4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מוסדר.
6.5	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ולתקנות, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם.
6.6	פסולת בניין
	א. תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. ב. תנאי לתעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. ג. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין בכפוף לאישור הועדה המקומית ואיגוד ערים להגנת הסביבה. ד. גבולות המגרש הפונים לשטחים פתוחים יגודרו בזמן העבודות, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.8	פיתוח סביבתי
	סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
6.9	פיתוח תשתית
	בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית, לרבות תשתיות מים, ביוב, ניקוז וכדומה.
6.10	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	תנאי להיתרי בניה מכח תכנית זו, או להקלות מכח תכנית זו, אשר חורגים מהגובה המירבי הקבוע בתכנית המתאר הכוללנית, יהיה אישור משרד הבטחון.
6.11	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות
6.12	מבנים קיימים
	הוראות תכנית זו אינן פוגעות במבנים קיימים שנבנו בהיתר.
6.13	היטל השבחה
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה.

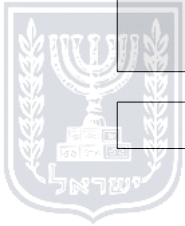


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש עם אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27