

2009738

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הועדה המקומית לתכנון ובניה

חבל אשר

25-01-2012 **הוראות התוכנית**

תוכנית מס. חא/מק/24/2010

נתקבל

שם תוכנית: בית העמק-איחוד וחלוקה בהסכמה

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: מטה אשר

סוג תוכנית: מתאר מקומית – בסמכות ועדה מקומית, על פי סעיף 62 א' (א)

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית חבל אשר  אישור תכנית מסי חא/מק/24/2010  הועדה והמקומית והחליטה לאשר את התוכנית  בישיבה מס' 2010/3014 ביום 2.4.12  שמואל חסון  יו"ר הועדה</p>	
<p>הר"ע על אישור תכנית מסי חא/מק/24/2010  פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6399  מיום 2.4.12</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

לבית העמק תוכנית מאושרת להרחבת שטח המגורים מס. ג/16375 - קיבלה תוקף בדצמבר 2008. מאוחר יותר יזם היישוב הכנת תוכנית מתאר חדשה מס. ג/19551. תוכנית זו, בין היתר, עורכת את מגרשי המגורים של שכונת ההרחבה במיקום ובתוואי שונה, מערבית לקיבוץ, במקום צפונית לו.

היתרון בתוכנית החדשה ג/19551, עיקרו שילוב שכונת ההרחבה עם אזור המגורים הותיק בקיבוץ, ומתן אפשרות להרחבת השטחים למוסדות ציבור. תוכנית ג/19551 עדיין לא אושרה סטטוטורית בועדה המחוזית, אך נדונה ואושרה להפקדה בועדה המקומית. תוכנית ג/19551 מהווה כתוכנית מנחה לתוכנית מס. חא/מק/2010/24 המוגשת כעת, כתוכנית בסמכות ועדה מקומית.

תוכנית בית העמק מס. חא/מק/2010/24 (איחוד וחלוקה בהסכמה) מסדירה חלק מאזור המגורים המאושר בתוכנית ג/16375, על פי המוצע בתוכנית מס. ג/19551 שבהכנה, בהתאם למותר על פי סעיף 62 א' (א) לחוק התכנון והבניה. זאת בכדי לאפשר לבני הקיבוץ להתחיל לפתח וליישב את שכונת ההרחבה וכמו כן לאפשר פיתוח והקמת בית סיעודי בקיבוץ.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בית העמק – איחוד וחלוקה בהסכמה
1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית	חא/מק/2010/24
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	מספר מהדורה בשלב 1
	תאריך עדכון המהדורה	18.01.2012
	האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	מתאר מקומית -- בסמכות ועדה מקומית, על פי סעיף 62 א' (א)
	לפי סעיף בחוק	כן
	היתרים או הרשאות	ועדה מקומית
	סוג איחוד וחלוקה	62 א' (א)
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים - בכל תחום התוכנית.
		לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מטה אשר
		קואורדינטה X	213650
		קואורדינטה Y	764200
1.5.2	תיאור מקום	בית העמק - מערבית וסמוך לכביש מס' 70 . דרומית לצומת כברי.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	מ.מ. מטה אשר
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	יישוב	בית העמק
		שכונה	
		רחוב	
		מספר בית	

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18480	• מוסדר	• חלק מנהגוש	-	34, 26
18481	• מוסדר	• חלק מנהגוש	-	13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.05	י.פ. 5474	התוכנית נמצאת בתחום מרקם כפרי וחלקה נמצא באזור בעל רגישות סביבתית גבוהה	• אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 35
2/7/1989	י.פ. 3675	התוכנית נשנה תוכנית זו	• שינוי	מ.ש.צ. 37
25/7/2002		התוכנית נשנה תוכנית זו	• שינוי	11043/ג
17/12/2008	י.פ. 5883	התוכנית נשנה תוכנית זו	• שינוי	16375/ג
13/1/10	י.פ. 6047	התוכנית נשנה תוכנית זו	• שינוי	חא/מק/17/2008

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדרי ערוץ מביל	18.01.2012	ל"ר	23	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדרי ערוץ מביל	17.11.2011	1	ל"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	מהנדס נעם ליבנה	14.11.2011	1	ל"ר	1:1250	מנחה	נספח תחבורה

כל מסמכי התוכנית 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.

18/01/2012

עמוד 6 מתוך 23

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

נוש' / חקלאי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-9960520		04-9960493	כתובת בית העמק מיקוד 25115	570007609	בית העמק				

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9960520		04-9960493	כתובת בית העמק מיקוד 25115	570007609	בית העמק				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6558266		04-6558263	קרית הממשלה ת.ד. 580 - נצרת עלית		קרית הממשלה				

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Ernan@mebelarch.co.il	04-9835146		04-9835146	רח' סק"ל 4 קרית טבעון 36082		רח' סק"ל 4	052196821	ערן מבל	אדריכל	עורך ראשי
noam@noameng.co.il	04-8373764		04-8373763	רח' ברנדיס 3 חפ"ה 34455		רח' ברנדיס 3	58671106	נעם ליבנה	מונדס	יועץ תנועה
talyas@ntvision.ncl.il	04-9510476		04-9928253	העתון 16 נהריה		חפ"ה 609	51519718	שלומי דובי	מודד	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- איחוד וחלוקה של מגרשים - ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.
- הגדלת שטח למוסדות ציבור.
- שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים - בין אזור הספורט ונופש ואזור מבנים ומוסדות ציבור.
- שינוי קו בנין באזור הספורט ונופש.
- הרחבת דרך בתוואי המאושר - בתוכנית בת תוקף.
- שינוי בהוראות - בדבר גודל שטח מגרש מינימלי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי מיקום מגרשים של שכונת ההרחבה על ידי איחוד וחלוקה (לפי סעיף 62 א' (א)(1)).
- הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור (לפי סעיף 62 א' (א)(3)).
- ניווד זכויות בניה מאזור ספורט ונופש לשטח למבנים ומוסדות ציבור (לפי סעיף 62 א' (א)(1)).
- שינוי קו בנין מערבי של דרך 8 המאושרת ושינוי קו בנין קידמו ואחורי של אזור ספורט ונופש (לפי סעיף 62 א' (א)(4)).
- הרחבת דרך על חשבון שפ"פ (לפי סעיף 62 א' (א)(2)).
- שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין (לפי סעיף 62 א' (א)(7)).



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	80.29
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8,000			8,000	מ"ר	מגורים א'
	41			41	מס' יחיד	
זכויות הבניה הנוספות (שטח עיקרי) : כתוצאה מהגדלת השטח הכולל (דונם) למבנים ומוסדות ציבור + ניווד שטחים מאזור ספורט ונופש	4,113		1,828 (+)	2,285	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
הפחתת זכויות הבניה (שטח עיקרי) : עקב ניווד שטחים למבנים ומוסדות ציבור	4,679		1,371 (-)	6,050	מ"ר	ספורט ונופש
זכויות הבניה במצב מאושר - מתייחסות לכל השפ"פים. על 116 דונם ניתנו 500 מ"ר שימוש עיקרי, החישוב הוא יחסי	42			42	מ"ר	פרטי פתוח

**3. טבלת יעודי קרקע : תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת תאי שטח**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	280-293, 201-227	מגורים א'
	780-781	מבנים ומוסדות ציבור
	600-612	פרטי פתוח
	900-901	ספורט ונופש
	800-804	דרך מאושרת
	850-855	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

## 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
% מסך שטח התכנית	שטח בדונם	ייעוד	% מסך שטח התכנית	שטח בדונם	ייעוד
25.53%	20.50	מגורים א'	25.53%	20.50	אזור מגורים ב'
17.08%	13.71	מבנים ומוסדות ציבור	5.71%	4.58	מבנים ומוסדות ציבור
--	--	--	11.37%	9.13	אזור מרכז קליטה
11.44%	9.19	פרטי פתוח	12.14%	9.75	אזור פרטי פתוח
25.13%	20.17	ספורט ונופש	25.13%	20.17	אזור ספורט
9.74%	7.82	דרך מאושרת	20.12%	16.16	דרכים וחניית קיימות
11.08%	8.90	דרך מוצעת	--	--	דרך מוצעת
100%	80.29	סה"כ שטח התכנית	100%	80.29	סה"כ שטח התכנית

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מגרשים המיועדים לבתי מגורים לתושבים, הכוללים יחידה אחת במגרש.	<b>א.</b>
מחסנים.	<b>ב.</b>
חניות.	<b>ג.</b>
חדרי עבודה – יותר שימוש בחלק מנדרת המגורים כחדר עבודה של בעלי הדירה, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית לבעלי הבית בלבד (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים). ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים, ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים, ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים - על פי טבלת הזכויות וההגבלות.	<b>ד.</b>
השמושים הנ"ל יופעלו רק על ידי המתגורר בבית בפועל.	<b>ה.</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה - יהיה הגשת תוכנית בינוי המתואמת לתוכניתו בקני"מ 1:500 לפחות, אשר תפרט את מאפייני הבינוי, מיקום המכנים, החנייה, פירוט מתקנים השונים (לאצירת אשפה, פילרים וכד') שטחי גינון, עקרונות ניקוז ופיתוח השטח, מערכות תשתית וכדומה.</p> <p>2. מיקום המבנים במגרשים - ייקבע בתוכנית הבינוי ע"פ טבלת הזכויות.</p> <p>3. עיצוב חזיתות המבנה ופירוט מרכיבי הפיתוח יהיו חלק מהבקשה להיתר.</p>	<b>א.</b> הוראות בינוי
<p><b>פרגולה:</b> תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבנין על פי חוק התכנון והבניה.</p> <p><b>מחסן:</b> תותר בנית מחסן בקומת הקרקע בלבד, על פי תוכנית הבינוי, בתנאים הבאים:</p> <p>1. המחסן יבנה בתוך קווי הבנין, בצמוד למבנה וכחלק מהתכנית המוצעת.</p> <p>2. שטח המחסן - לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>3. גובה מחסן - לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>4. ניקוז מוג המחסן - יפנה למגרש המבקש.</p> <p><b>עליות גג:</b> תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, קרי 8.5 מ'. עליות גג שגובהן מעל 1.80 יחשבו כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבניה.</p> <p><b>חומרי גמר:</b> גימור כל החזיתות מסביב למבנה, כולל המבנים על הגג, יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית באיכות גבוהה. פרוט חומרי הגמר וגווני הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה.</p> <p><b>מזגנים:</b> מוזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, על גבי גגות המבנה ו/או בחזיתות שאינן פונות למגרשים שכנים.</p> <p><b>שלטי פרסומת:</b> לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התוכנית.</p> <p><b>קולטי שמש:</b> קולטי שמש בבניה החדשה ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p><b>מתקן כביסה:</b> לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מותאימים בתוך קווי הבנין בלבד.</p> <p><b>גגות רעפים:</b> לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה לכל יחידות הדיוור שבמבנה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ-2.5%.</p>	<b>ב.</b> עיצוב אדריכלי

<p>ג. הוראות פיתוח</p>	<p><b>1.ג גדרות :</b> לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא, למעט גדר צמחים בקטע שאורכו המירבי 5.0 מ' – למטרת שמירת הפרטיות, בגובה מירבי של 1.5 מ'.</p> <p><b>2.ג חניות :</b> 1. החניה תהיה חלק מהיתר הבניה. 2. חניה מקורה תותר בתחום קווי הבניין - כחלק מהמבנה הראשי או כמבנה חניה נפרד. 3. גובהה הפנימי של חניה מקורה במבנה - לא יעלה על 2.2 מ' נטו. 4. ניתן להקים חניה במרווח קדמי/צדדי (בקו 0) כחניה מפולשת בלבד (ללא קירות), תוך תכנון ניקוז הגג לתחום מגרש המבקש. 5. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכונת, גובהו לא יעלה על 2.20 מ'. 6. חמרי הבניה - יהיו כדוגמת המבנה הראשי, כאשר החניה מהווה חלק מהמבנה, או בניה קלה מעץ או מתכת למבנה חניה נפרד. 7. שטחי חניה - יכללו בתוך סך כל זכויות הבניה המותרות.</p> <p><b>3.ג פיתוח:</b> 1. כתנאי להיתר בניה לאזורי בניה חדשים - תוכן תוכנית בנייה ופיתוח לכלל המתחם, אשר תדרוש את אישור מהנדס הועדה. 2. תוכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבנינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'. 3. לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז - אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תוכנית ההגשה לקבלת היתר בניה. 4. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים - ימוקם במלואו במגרש הנמוך מבין השניים. הקיר יבנה ע"י בעלי המגרש הנמוך. 5. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש - הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש הציבורי, ויכוצע ע"י בעלי המגרש גם במקרה בו המגרש גבוה מהשטח הציבורי.</p>
------------------------	---

<p><b>4.3 שם ייעוד : מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	
<p>4.3.1</p>	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>השימושים המותרים ע"פ היעוד למבני ציבור בתוכנית המאושרת מ+ס' ג/16375 .</p>
<p>4.3.2</p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p>א.</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה</p> <p>1. הגשת תוכנית בנייה למתחם המוגדר בדרכים או יעודי קרקע שונים. 2. כל בקשה להיתר הבניה תחייב הגשת תכנית מדידה בה יוגדר שטח המגרש המבוקש. 3. הגשת תוכנית פיתוח בקני"מ 1:250 - שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.</p>
<p>ב.</p>	<p>דרכים וחניות</p> <p>בקשה להיתר בניה - תכלול תכנון מפורט של מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו - באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
<p>ג.</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>העמדת המבנים בשטח התוכנית - תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים. במבנים חדשים יאסר השימוש בטיח שפריץ.</p>

<b>שם ייעוד: שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
ישמש כשטח לגינון, מתקני נופש, העברת קוי תשתית תת-קרקעיים, דרכים להולכי רגל, גישה לבתים שאינם נשענים על כביש, רוכבי אופניים וקלנועיות, שטחי חניה ומתקני משחק.	
<b>שם ייעוד: דרך מאושרת/מוצעת</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות וניקוז מי גשם.	
<b>שם ייעוד: ספורט ונופש</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
כל השימושים המותרים ע"פ היעוד לספורט – בתוכנית המאושרת מס' ג/16375.	



**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות בנושא חשמל**

אספקת חשמל: על-ידי חברת חשמל.  
אספקת חשמל תהיה ברשת מתח נמוך תת-קרקעי. החיבורים חמבנים יהיו תת-קרקעיים בתיאום עם חברת חשמל.

**איסור בניה מתחת או בקרבת קווי חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה. הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מכודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.  
מ' בקו מתח גבוה 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'.  
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.  
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 גבוה עד 33 ק"ו.  
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.  
המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**6.2 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.3 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.

**6.4 חלוקה ורישום**

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

**6.5 מבנים קיימים**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית 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 תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**6.6 פיקוד העורף**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות פיקוד העורף, אלא אם התקבל פטור מרשות מוסמכת.

**6.7 שרותי כבאות**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו : עד 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

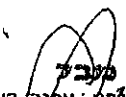
תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
20.11.2011	בית העמק קבוצת פועלים להתיישבות וחקינות בע"מ	570007609		קיבוץ בית העמק	מגיש התוכנית
20.11.2011	בית העמק קבוצת פועלים להתיישבות וחקינות בע"מ	570007609		קיבוץ בית העמק	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מינהל מוקדעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
	ערן מבל	מאיי - מחוז חצות		אדריכל ערן מבל	עורך התכנית

17.11.2011

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה אדר' ערן מבל (שם), מספר זהות 052196821, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חא/מק/24/2010 ששמה בית העמק – איחוד וחלוקה בהסכמה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 30444.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. אינג' נועם לבנה – יועץ כבישים, תנועה ותחבורה.  
 ב. \_\_\_\_\_  
 ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
**ערן מבל**  
 ארכיטקטורה וכלכלה ערים בע"מ  
 ח.פ. 0-276450-51  
 רח' סקוויל 4 ק.ט.צ.ת.  
 סול. 9835146-74

20/11/2011

תאריך

חתימת המצהיר

**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

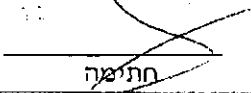
מספר התוכנית : חא/מק/24/2010

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).


**1. המדידה המקורית**

הרניי מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 4.4.09 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו-כחול (בלבד) ברמה אנליטית. מדגה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>22.11</u> תאריך	 חתימה	<u>809</u> מספר רשיון	<u>א. א. א.</u> שם המודד
-----------------------	---	--------------------------	-----------------------------

**2. עדכניות המדידה**

הרניי מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 9.9.11 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>27.11.11</u> תאריך	 חתימה	<u>808</u> מספר רשיון	<u>א. א. א.</u> שם המודד
--------------------------	--	--------------------------	-----------------------------

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה מהנדס נעם ליבנה, מספר זהות 058671108, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 24/2010 / ששמה בית העמק - איחוד וחלוקה בהסכמה (להלן - "התוכנית").
2. אני מהנדס אזרחי רשום יושב בידו תעודת ביטעם משרד התמ"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 41232.  
או לחילופין (מוחק את הפינתה):
3. בנוסף, אני מומחה בתחום תנועה ותבונה (ביטעם משרד התבונה) שלא חלה לגבי חובת רישוי.
4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית
5. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה להיות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמה בתוכנית בנושא שיקוף את חוות דעתי המקצועית.
6. הנני אחראי לתוכן הפרטים / נושאים בתוכנית איתם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
7. אני מצהיר כי השב דלעיל הוא שמו, החתימה דלמטה הוא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

נעם ליבנה  
מזהיר

חתימת המצהיר

תאריך

**טבלת הקצאה**

לתכנית מס': תא/מק/2010/24

תאריך תחילת הפעלים	תאריך סיום הפעלים	שם המנהל	מס' תחילת הפעלים	מס' סיום הפעלים	שם המנהל	מס' תחילת הפעלים	מס' סיום הפעלים
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	500	570007609	מל"א	500
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	501	570007609	מל"א	501
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	500	570007609	מל"א	500
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	511	570007609	מל"א	511
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	504	570007609	מל"א	504
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	499	570007609	מל"א	499
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	501	570007609	מל"א	501
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	499	570007609	מל"א	499
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	499	570007609	מל"א	499
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	493	570007609	מל"א	493
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	510	570007609	מל"א	510
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	500	570007609	מל"א	500
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	500	570007609	מל"א	500
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	503	570007609	מל"א	503
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	500	570007609	מל"א	500
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	500	570007609	מל"א	500
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	500	570007609	מל"א	500
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	498	570007609	מל"א	498
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	526	570007609	מל"א	526
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	491	570007609	מל"א	491
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	520	570007609	מל"א	520
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	511	570007609	מל"א	511
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	500	570007609	מל"א	500
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	500	570007609	מל"א	500
30.12.2011	30.12.2011	מגורים א'	מל"א	500	570007609	מל"א	500

משרד הביטחון והגנה  
מנהל תכנון ובנייה

תאריך תחילת המעלה	תחילת המעלה	מספר המעלה	ייעוד המגלה	המקור (ש"פ)	חלקים (בש"פ)	שטח המגלה (מ"ר)	מ"ר הרוחב או מ"ר תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	שם החובר הרשום	שם התעלים הרשום	מ"ר חלקה	מ"ר נגיש לפי תכנית (ת"ע)	מ"ר נגיש	מ"ר סידורי
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	500	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	206	18481	25
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	625	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	207	18481	27
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	193	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	609	18481	28
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	400	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	608	18481	29
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	107	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	603	18481	30
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	127	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	604	18481	31
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	899	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	610	18481	32
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	502	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	280	18481	33
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	500	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	281	18481	34
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	500	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	282	18481	35
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	500	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	283	18481	36
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	497	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	284	18481	37
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	583	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	285	18481	38
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	503	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	286	18481	39
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	499	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	287	18481	40
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	501	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	288	18481	41
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	500	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	289	18481	42
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	605	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	290	18481	43
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	616	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	291	18481	44
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	389	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	292	18481	45
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	589	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	600	18481	46
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	199	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	611	18481	47
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	312	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	605	18481	48
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	4084	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	602	18481	49
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	1490	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	607	18481	50
30.12.2011	מגורים 'א'	1	מל"א	1490	570007609	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	מל"א	13	601	18481	51

משרד המשפטים  
 מנהל רישום המקרקעין  
 תל אביב-יפו