

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 14-05-2014  
 נתקבל  
 ישרת עולית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20772

שם תוכנית: "הגדרת זכויות בניה והוראות למבני ציבור-מגדל העמק"

מחוז: צפון  
 מרחב תכנון מקומי: "מגדל העמק"  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="178 1042 692 1269"> <p>משרד הפנים מחוז צפון            חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965            אישור תכנית מס' 20772-ג            הועדה המרזייה לתכנון והבניה החליטה            ביום 14.05.14 לאשר את התוכנית            מנהל מינהל התכנון            אלכסנדר זפונ אדר            יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="213 1487 644 1657"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20772-ג            פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....            מיום .....</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית יזומה ע"י עיריית מגדל העמק על מנת לקבוע ולהסדיר זכויות בניה ושימושים במתחם מבני ציבור - "בי"ס גיורא יוספטל" וזאת על מנת לאפשר בניית מבני ציבור נוספים במתחם.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

"הגדרת זכויות והוראות בניה למבני ציבור-מגדל העמק"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
(מספר התוכנית)

יפורסם  
ברשומות

20772/ג

מספר התוכנית

16.96 דונים

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

27/3/2014 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מתוזזת

• לייר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית 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 התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "מגדל העמק"

קואורדינטה X 223,300  
קואורדינטה Y 730,950

1.5.2 תיאור מקום רח' קרן היסוד-בי"ס גירא יוספטל, מגדל העמק

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מגדל העמק

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות צפון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מגדל העמק

שכונות רחוב מספר בית ל"ר קרן היסוד 252

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17444	• מוסדר	• חלק מהגוש	252-253	95,256

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר
-----

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/15/18	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית ג/במ/160, 1/15/18 עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיהם של תכניות המתאר והמפורטת ממשיכות לחול.	5065	9/4/2002
ג/במ/160	• שינוי		4190	6/2/1994

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	זחבי אתי	7/9/2013	ל"ר	20	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	זחבי אתי	7/9/2013	1	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקה (א')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	04-6440227	לי"ר	04-6507794	ת.ד. 590 רמת גן/ רמת גן רמת גן 23100	לי"ר	רשות מקומית מגדל העמק	רשות מקומית מגדל העמק	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	04-6440227	לי"ר	04-6507794	ת.ד. 590 רמת גן/ רמת גן מגדל העמק 23100	לי"ר	רשות מקומית מגדל העמק	רשות מקומית מגדל העמק	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	04-6440227	לי"ר	04-6507794	ת.ד. 590 רמת גן/ רמת גן מגדל העמק 23100	לי"ר	רשות מקומית מגדל העמק	רשות מקומית מגדל העמק	לי"ר	לי"ר	לי"ר	
לי"ר	04-6558213	לי"ר	04-6558211	רח' חרמון נצרת עלית	לי"ר	מ.מ.י מחוז צפון	מ.מ.י מחוז צפון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
itay@zehavy.com	04-6456678	052-4733052	04-6456678	משב ציפורי 12 17910	לי"ר	רשות מקומית	רשות מקומית	086522	058498239	זהבי איתי	אדריכל
לי"ר	לי"ר	052-2612568	052-2612568	חיפה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	583	051084382	בני שפירא	גאודט

**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.

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**

"הגדרת הוראות זכויות בנייה למבני ציבור-בי"ס גיורא יספטל" – מגדל העמק

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. הגדרת זכויות בניה ושימושים לשטח למבנים ומוסדות ציבור המשמש את בי"ס גיורא יוספטל.
2. קביעת מיקום לבניית מבנה לצרכי דת במתחם וזכויות בניה למגרש זה.
3. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח בהתאם.
4. קביעת הוראות למתן היתר בניה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 16.96

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	16,646	---	16,646+	---	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
אתרי עתיקות			
	501	501-502	מבנים ומוסדות ציבור
	701	701	דרך מאושרת
		551	שצ"פ

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	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
85.67	14.53	85.67	14.53
0.83	0.14	0.83	0.14
13.50	2.29	13.50	2.29
100	16.96	100	16.96

←

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
85.67	מבנים ומוסדות ציבור	85.67	מבני ציבור
0.83	שצ"פ	0.83	שצ"פ
13.50	דרך מאושרת	13.50	דרך מאושרת
100	סה"כ	100	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	בשטח זה יותרו שמושים למבני ציבור לפי הגדרתם בסעיף 188 לחוק כגון: מבנים לצורכי חינוך, דת ותרבות, גנים, מועדון נוער וקשישים, ספריה, חניה, מרפאות וכד'.	
<b>ב.</b>	יותר בצוע גינון ותשתיות הנדסיות (חדר טרפו, מתקני משאבות מים וכד').	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>נגישות לנכים ומוגבלים</b>	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.
<b>ב.</b>	<b>תנאים להיתר בניה</b>	<p>1. לא יוצא היתר בניה ללא מתן פתרון חניה כנדרש בתקנות החוק.</p> <p>2. בעת הגשת תכנית בינוי מפורטת ובקשה להיתר בניה יבחן המבנה המוצע בהיבט של מצוינות אדריכלית תוך מתן דגש על חומרי גמר, עיצוב קומת הקרקע, טיפול עיצובי בראש המבנה, המנעות ככל הניתן מחזיתות אטומות והתייחסות למרחב הולכי הרגל כגון רחבה ציבורית, כניסות ויציאות למבנה.</p> <p>3. על היתר הבניה שיוגש בתחום התכנית לכלול את הקמת החניונים המוצעים במלואם.</p> <p>4. מיקום המזגנים ומתקנים טכניים נוספים יבוצע בלווי יועץ מתאים, כך שלא יגרמו מפגעים כולל מפגעים לכתות ביי"ס בתחום המגרש הנדון.</p>
<b>ג.</b>	<b>הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי:</b>	<p>א. מבנה המיועד לפעילות ציבורית יהא תואם את הסביבה ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, חיפוי תקני או חומרים עמידים אחרים.</p> <p>ג. כל השילוט, לפרסום הפעילות המתקיימת במבנים אלה יעשה <u>במרכז</u> תוך הקפדה על השתלבות בסביבה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה.</p>
<b>ד.</b>	<b>תנאי להיתר</b>	<b>תנאי להוצאת היתר הינו אישור תכנית בינוי וחניה לכל המתחם ע"י הוועדה המקומית.</b>

<b>4.2</b>	<b>שצ"פ</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בשטח זה יותר גינון, פיתוח, שבילים ותשתיות הנדסיות בלבד (כולל חדר טרנספורמציה).

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>	
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן למעבר תשתיות עירוניות.	
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>כללי</b>	אסורה כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (2)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה במ"ר			גודל מגרש כמסומן בתשריט (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לקניסה	מעל לקניסה						שטחי בניה	שירות	עיקרי			
4	4	4	1	4	16	60%	---	---	140%	---	---	---	18,802	502	מבנים ומוסדות ציבור
0	4	4	1	2	10	50%	---	---	55%	---	---	---	1100	501	מבנים ומוסדות ציבור

(1) תותר העברת אחווי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.  
 (2) גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג. (ואינו כולל מתקני תשתית כגון דוד שמש וכד').

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

6.1.1	תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6.1.2	תנאי לטופס 4 הינו ביצוע בפועל של כל פיתוח המגרש כולל קירות גבול, גינון, מדרכות וחניות.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.4 חניות**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.5 תשתיות**

1. **מים:**  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
2. **ניקוז:**  
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:**  
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**6.6 אשפה**

6.6.1 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.

**6.7 כבוי אש**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**6.8 סידורים לנכים**

תנאי לקבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.

**6.9 הוראות עצוב אדריכלי**

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה למבני ציבור יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- ב. במקרה של מבני ציבור נספח זה יהא חלק ממסמכי הבקשה להיתר ויאושר ע"י מהנדס העיר בנושא חזיתות וחומרי גמר.

**6.10 הוראות בנושא חשמל**

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.

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 בנייה בקרבת מתקני חשמל  
לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין 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 דיעה 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)

**6.11 חלוקה**

א. תנאי להוצאת היתר בניה הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון ובניה.

**6.12 רישום**

א. רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**6.13 הפקעות**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשי"כ 1965.

**6.14 פיתוח תשתית**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**6.15 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

**6.16 עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.17 שמירה על עצים בוגרים**

1. במסגרת התכנית לא יכרתו עצים. כל העצים מיועדים לשימור למעט 3 עצי זית להעתקה לצורך בניית בית הכנסת בתא שטח 501.
2. "תנאי להיתר בניה הינו אישור פקיד היערות והוצאת רשיון העתקה/כריתה כחוק"

**6.18 עודפי חפירה ופסולת בנין**

היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולהתכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

**6.19 עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.20. מבנים קיימים**

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.  
על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.

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

**6.21. מבנים להריסה**

א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 5 שנים מיום אשורה.

**8. חתימות**

שם:	תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	ועדה מקומית מגדל העמק	<i>[Handwritten Signature]</i>	מספר תאגיד:
			מגיש התוכנית

*הועדה המקומית לתכנון וזניה מועד העמק*

שם:	תאגיד:	חתימה:	תאריך:
זהבי איתי	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	<i>[Handwritten Signature]</i>	27/3/2014
			מספר תאגיד:
			עורך התוכנית

*מחש. עמק 3052-73-002*

שם:	תאגיד:	חתימה:	תאריך:
עירית מגדל העמק	עירית מגדל העמק	<i>[Handwritten Signature]</i>	מספר תאגיד:
			ז"ם בפועל

*עיריית מגדל-העמק*

שם:	תאגיד:	חתימה:	תאריך:
עירית מגדל העמק	עירית מגדל העמק	<i>[Handwritten Signature]</i>	מספר תאגיד:
			בעל עניין בקרקע
			מנהל מקרקעי ישראל

*עיריית מגדל-העמק*

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**



תוכנית מספר: ג/20772 שם התוכנית: "הגדרת זכויות בניה ושימושים למבני ציבור"

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 27/3/2014 חתימה:

לא	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
	אם כן, פרט:		
V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup>	4.1	
V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט, רוזטות וכדומה)		
V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
V	מספר התוכנית		
V	שם התוכנית	1.1	
V	מחוז		
V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.



לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
V		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
V		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	V	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה זהבי איתי (שם), מספר זהות \_058498239\_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/20772 ששמה "הגדרת זכויות בניה ושימושים למבני ציבור" (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 086522.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

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, נתונת 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.

יחידת תכנון

א.ב.ג.

א.ב.ג.ד.



חתימת המצהיר

27/3/2014

תאריך

**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 : ג/20772 \_\_\_\_\_

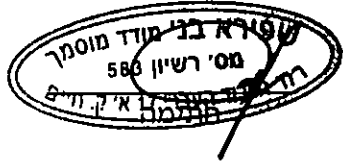
רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

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

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 10.9.12 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

30-04-14  
תאריך



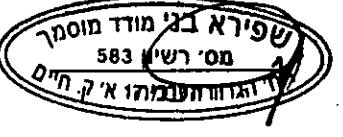
583  
מספר רשיון
 

שפיירא בני מודד  
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 17.1.14. בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

30-04-14  
תאריך



583  
מספר רשיון
 

שפיירא בני מודד  
שם המודד

**נספח הליכים סטטוטוריים**



תוכנית מספר: ג/20772 שם התוכנית: הגדרת זכויות בנייה ושימושים למבני איכות  
 עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 27/3/14 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		



ת.ד. 745 מגדל העמק 23038  
טל: 04-6540243 | פקס: 04-6546727  
[itc\\_ltd@netvision.net.il](mailto:itc_ltd@netvision.net.il)

[www.itcprint.co.il](http://www.itcprint.co.il)  
[www.itcprint.com](http://www.itcprint.com)