

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-0386599

בית העמק - הסדרת שני מגרשים למתקנים הנדסיים



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
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**

התוכנית ממוקמת בשכונה החדשה בקיבוץ בית העמק, המתפתחת בשלביה המצריכה התאמת התשתיות לעובדה זו.

עקב כך מבוקשת חלוקת מגרש הנדסי מאושר (מגרש מס' 591 בתוכנית ג/19551) לשני מגרשים קטנים והצרחת עם שצ"פ הממוקם באיזור אחר, ללא שינוי בסך השטחים המאושרים.

התוכנית נערכת בסמכות מקומית, לפיכך חלוקת המגרש ההנדסי, כולל חלוקת זכויותיו, נעשית ללא שינוי בסה"כ שטח היעוד ובסה"כ הזכויות המאושרות.

תוכנית זו נערכת לפי סעיף 62א(א)1 לחוק התו"ב וכל המגרשים בתחומה אשר נכללים באיחוד וחלוקה הינם בבעלות המדינה. לפי הנחיית הועדה המחוזית צפון (שמסי אחמד, מנהל תחום בקרת תוכניות, במכתבו מה- 10.9.2015) התוכנית לא סווגה כתוכנית איחוד וחלוקה לצורך מבא"ת, לא חלות עליה תקנות איחוד וחלוקה, והיא אינה תוכנית איחוד וחלוקה לפי סימן ז' לחוק התו"ב.

קו בנין: בתוכנית המאושרת הוגדר בטבלת הזכויות קו בנין קדמי אפס למתקנים הנדסיים, אך ברוזטות הדרכים קו בנין קדמי מוגדר 5 מ'. לפיכך התוכנית משנה קווי בנין כך שקו הבנין הקדמי יהא 5 מ' או לפי המבנה הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

בית העמק- הסדרת שני מגרשים למתקנים הנדסיים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

201-0386599

מספר התכנית

8.504 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7

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	חבל אשר
קואורדינאטה X	213420
קואורדינאטה Y	764062

### 1.5.2 תיאור מקום

השכונה המתפתחת ממערב לשוב הקיים.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: בית העמק

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בית העמק

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18481	מוסדר	חלק		13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
19551 ג/	753,648,591

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/03/2014	4335	6768	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19551 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19551



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דניאל כהנא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דניאל כהנא		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/06/2016	דניאל כהנא	09/06/2016		לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 8

**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
	פרטי			בית העמק קבוצת פועלים להתישבות שיתופית	בית העמק	(1)		04-9960411	04-9960520	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. אשרת.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בית העמק קבוצת פועלים להתישבות שיתופית	בית העמק	(1)		04-9960411	04-9960520	

(1) כתובת: ד.ג. אשרת.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@mami.gov.il
חוכר			בית העמק קבוצת פועלים להתישבות שיתופית	בית העמק	(2)		04-9960411	04-9960520	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

(1) כתובת : ת.ד. 580.

(2) כתובת : ד.ג. אשרת.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא- תכנון נגיש בע"מ	.	(1)		04-9990321	04-9991321	danny@dank a-arc.com
מודד	מודד	ויסאם דחבור	1127		מעיליא	(2)		04-9572687		wisam181@g mail.com

(1) כתובת : א.ת. תרדיון, ד.ג. משגב.

(2) כתובת : ת.ד. 1194.





## 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

1. הסדרת שני מגרשים נפרדים למתקן הנדסי על ידי הצרחת יעודים.
2. שינוי גודל מגרש מינימלי.
3. שינוי קו בנין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. חלוקה של מגרש למתקנים הנדסיים ושטחי שצ"פ ללא שינוי בסה"כ השטחים של כל יעוד קרקע המאושרים לפי סעיף 62א(א)1.
2. חלוקת שטחי הבניה המאושרים למתקנים הנדסיים ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לבניה לפי סעיף 62א(א)6.
3. קביעת גודל מגרש מינימלי למתקן הנדסי לפי סעיף 62א(א)7.
4. שינוי קו בנין לפי תשריט לפי סעיף 62א(א)4.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

8.504

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	14
מתקנים הנדסיים	2, 1
שטח פרטי פתוח	13
שטח ציבורי פתוח	12, 11

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

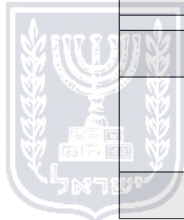
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,525	88.49
מתקנים הנדסיים	307	3.61
שטח פרטי פתוח	265	3.12
שטח ציבורי פתוח	407	4.79
<b>סה"כ</b>	<b>8,504</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,525.49	88.49
מתקנים הנדסיים	307.14	3.61
שטח פרטי פתוח	264.61	3.11
שטח ציבורי פתוח	407.36	4.79
<b>סה"כ</b>	<b>8,504.6</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מיועד להקמת מתקנים הנדסיים- חדרי טרנספורמציה, מתקני מים, מתקני שאיבה לביוב וכדומה, הכל לפי תוכנית ג/19551.
4.1.2	<b>הוראות</b>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<b>שימושים</b>
	ישמש כשטח לגינון, מתקני נופש, העברת קוי תשתית תת-קרקעיים, דרכים להולכי רגל, גישה לבתים שאינם נשענים על הכביש, רוכבי אופניים וקלנועיות ומתקני משחק, הכל לפי תוכנית ג/19551.
4.2.2	<b>הוראות</b>
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	<b>שימושים</b>
	ישמש כשטח לגינון, מתקני נופש, העברת קוי תשתית תת-קרקעיים, דרכים להולכי רגל, גישה לבתים שאינם נשענים על הכביש, רוכבי אופניים וקלנועיות ומתקני משחק, הכל לפי תוכנית ג/19551.
4.3.2	<b>הוראות</b>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	<b>שימושים</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, הכל לפי תוכנית ג/19551.
4.4.2	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה כוללים, מתייחסים לכלל השטחים האפשרי לבינוי - בכל יעוד ספציפי. ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובלבד שאחוזי הבנייה הכוללים יישמרו.
- (2) לפי תשריט.
- (3) ע"פ המוגדר בתוכנית ג/19551.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתר בניה לחדרי טרנספורמציה יהא אישור אגף קרינה בלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>א. כללי: לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל יעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית, והגופים המוסמכים לכך. לא תותר פעילות העלולה לגרום להפרעות ומטרדים סביבתיים, לבתי המגורים השכנים.</p> <p>ב. עבודות עפר: עודפי עפר ופסולת בניה המיועדים לפינוי, יפונו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. רעש: כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר), (התש"ן 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.</p>
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<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. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת 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>א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א) קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף 3.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ב) קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד 2.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ג) קו מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ד) קו מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ה) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.0 מטר מציר הקו</p> <p>ו) קו מתח על/עליון 400 ק"ו - 35.0 מטר מציר הקו</p> <p>ז) כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ח) כבלי חשמל מתח גבוה: 3.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנהקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומת האפשרי של כבלי חשמל.</p>

<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן 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. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>תאורה:</p> <p>קווי תאורת הרחובות יבוצעו באופן תת-קרקעי, והפנסים על עמודים עצמאיים ו/או במקרים של עמודי רשת חברת חשמל קיימים על עמודי הרשת.</p>	



<b>6.4</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>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.</p>	

<b>6.5</b>	<b>שרותי כבאות</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מימוש משוער לתחילת ביצוע התוכנית הינו מייד.

