

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 201-0575787**

**בית העמק - שינוי מקומי בקווי בנין ובגובה מבנה**



**צפון**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי חבל אשר**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

- מטרת התכנית הינה לשנות פרמטרים בתכנית קיימת בהתאמה לתכנון מערך הבינוי ואולם הספורט במגרש -
1. שינוי בקווי בנין על מנת לאפשר בניה נקודתית בקו 0 מול רצועת השפ"פ.
  2. הגדלה בגובה ומס' הקומות - על מנת לאפשר תכנון אולם ספורט בשני מפלסים .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 בית העמק - שינוי מקומי בקווי בנין ובגובה מבנה **ומספר התכנית**

מספר התכנית 201-0575787

1.2 שטח התכנית 12.281 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4

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

214000 קואורדינאטה X

764400 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** קיבוץ בית העמק - צד מזרח

**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**

שכונה בית העמק (מזרח)

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18480	מוסדר	חלק		28
18481	מוסדר	חלק		14, 20-21, 24

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**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/12/2008	1197	5883	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16375 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16375



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף בן-נון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף בן-נון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	06/11/2017	אסף בן-נון	19/09/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 13

**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		מ.א. מטה אשר	רגבה	רגבה		04-9879607	04-9879705	liorl@matteasher.org.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א. מטה אשר	רגבה	(1)		04-9879607	04-9879705	liorl@matteasher.org.il

(1) כתובת: רגבה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מ.א. מטה אשר	רגבה	רגבה		04-9879607	04-9879705	liorl@matteasher.org.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	אסף בן-נון		אמסטרדם בן-נון אדריכלים	בן עמי	בן עמי		04.8227631		assafbnn@012.net.il
	מודד	גימיל יונס	1402	סוהיל זידאן בע"מ	ריינה	ריינה (1)		04-6565079	04-6556446	zidansrv@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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**

שינויים נקודתיים עבור פרישת מערך בינוי בית ספר ואולם ספורט.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי קווי בנין : צידי 0 מ' (במקום 5 מ'), קדמי 0 מ' (במקום 5 מ') אחורי 0 מ' (במקום 5 מ') - לפי סעיף 62(א) א

.4

הגדלת גובה מותר ל- 15 מ', על מנת להתאים לנדרישות הנדסיות ופרוגרמטיות מאולם הספורט - לפי סעיף 62(א)

.4 א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני בית ספר	12,281.66	100
סה"כ	12,281.66	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	12,281.66	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	12,281.66	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.1.1	שימושים
	אזור למבני בית הספר, דרכי גישה, חניונים, תחנת הסעה, מגרשי משחקים, וכל המתקנים הדרושים לפעילויות הקשורות ללמידה, לרבות אולם ספורט.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
0	0	0	0	2	15 (4)	35 (3)	5 (2)	30 (1)	12281.66	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

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) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (3) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (4) גובה מבנה ימדה ממפלס כניסה ראשי (על פי תכנית פתוח שתאושר בועדה המקומית)..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



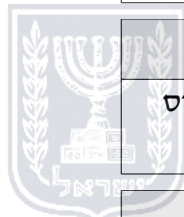
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**



<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.</p> <p>כל המבנים יבנו מחומרים איכותיים ובהתאם ליעוד המבנה.</p> <p>החניות תשולבנה בפיתוח הסביבתי ותמוקמנה בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>תצויינה דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.</p> <p>תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1: 100 או 1: 250.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית. הקירות התומכים ו/או מסלעה מאבן יהיו מאבן לקט או מסותתת, וגובהם יהיה 0.5 מ' - 2.20 מ'.</p> <p>יסומנו פרטים חתכים עקרוניים, ופרישות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימוני גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון : מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב.</p> <p>כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי גינון.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי רשות מקרקעי ישראל.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו - עם שדות עד 300 מ' - 11 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 40 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 מ'.</p> <p>הערה :</p> <p>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.</p> <p>אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :</p> <p>מ- 3 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו</p> <p>מ- 1 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>מ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.</p>

<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יבוצעו בהתאם לחוק. רשתות חשמל ותקשורת בתחום הישוב תהיינה תת-קרקעיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>
	תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

<b>6.6</b>	<b>ביוב</b>
	תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

<b>6.7</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

<b>6.8</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



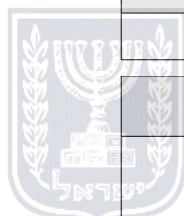
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאים למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

<b>6.10</b>	<b>תשתיות</b>
	מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. הימצאות קידוח מים בתחום התכנית יחייב הגנה על איכות מי השתיה.

<b>6.11</b>	<b>מקלטים</b>
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>6.13</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

## 7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13