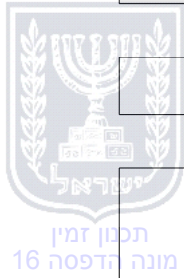


הוראות התכנית

תכנית מס' 221-0515494

חלוקת מגרש למבני לציבור עבור בית כנסת ברחוב ירדן



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מגדל העמק

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

עיריית מגדל העמק מבקשת להקצות מגרש ציבורי נפרד לצורך הקמת בית כנסת, מתוך מגרש ציבורי גדול יותר המאושר כמגרש מס' 501 עפ"י תכנית ג/13285.
בית הכנסת בא לשרת שכונת מגורים חדשה וגדולה שהוקמה בסמוך ואשר אין בה בית כנסת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקת מגרש למבני לציבור עבור בית כנסת ברחוב ירדן

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

221-0515494

מספר התכנית

30.899 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א
(א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

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

קואורדינאטה X 222795

קואורדינאטה Y 732838

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה הצפונית למגדל העמק מכביש 75 ובקירוב לכביש 7555 המוביל לשכונת קרית רבין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגדל העמק - חלק מתחום הרשות: מגדל העמק

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מגדל העמק	ירדן		

שכונה קרית רבין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17818	מוסדר	חלק		123
17819	מוסדר	חלק	114	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 13285	501

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 13285	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13285 ממשיכות לחול.	5327	3942	07/09/2004

הערה לטבלה:

212-0201715- תכנית מתאר כוללת למגדל העמק : תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 212-0201715 ממשיכות לחול.



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				יעקב מאור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	03/07/2017	נמרוד גורפינקל	03/07/2017	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	21/12/2017	צבי נוה	21/12/2017	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/06/2017	נמרוד גורפינקל	17/09/2017	תשריט מצב מאושר	לא

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

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		עיריית מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק	14	04-6507794	04-6440227	leale@migd-al-haemeq.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק	14	04-6507794	04-6440227	leale@migd-al-haemeq.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	04-6558211	04-6558213	tzafontichnun@mami.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יעקב מאור			חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		taba@taba.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הנדסאי	נמרוד גורפינקל	40302	מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה (1)	26	077-4060242	04-9975743	Nimrod@mi kumim.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	צבי נוח			חיפה	(2)	177	04-8725001		
	מודד	רבאח רביע	1153		כסרא- סמיע	כסרא-סמיע		052-5456232		rabee3.rabah @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2119.

(2) כתובת: שד' ההסתדרות 177, חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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**

הקצאת מגרש נפרד לבית כנסת מתוך תחום מגרש 501 המיועד למבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הקצאת שטח למגרש לבית כנסת בנפרד משטח המגרש הכללי המיועד למבני ציבור, עפ"י סעיף 62א (א) 1 לחוק.
- ב. שינוי גודל מגרש, שינוי תכנית ושינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, עפ"י סעיפים 62א (א) לחוק.
- ג. קביעת קווי בניין למגרש החדש, עפ"י סעיף 62א (א) 4 בחוק התכנון והבניה.
- ד. הרחבת דרך מס' 57 ב-3.2 מ' עפ"י סעיף 62א (א) 2 וסעיף 62א (א) 7 בחוק התכנון והבניה.
- ה. קביעת גובה הבניין ומספר הקומות עפ"י סעיף 62א (א) 4 א בחוק התכנון והבניה.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	2
מבנים ומוסדות ציבור	101, 100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,777.71	8.99
מבנים ומוסדות ציבור	28,121.73	91.01
סה"כ	30,899.44	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,777.71	8.99



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.86	266.5	דרך מוצעת
90.15	27,855.23	מבנים ומוסדות ציבור
100	30,899.44	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

ישמשו להקמת מבני ציבור ונספחיהם, כגון: בית ספר, גן ילדים, מעון יום, מרפאה, תחנה לטיפול באם ובילד, מועדוני נוער ונתבגרים, בית כנסת ומקוואות, מתנ"ס

4.1.2**הוראות****עיצוב אדריכלי**

א

חזיתות המבנה יחופו אבן טבעית בשיעור של 50% משטחן

4.2**דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

הדרכים ישמשו כצירי תנועה עירוניים, שכונתיים ולחניית מכוניות.

4.2.2**הוראות****הנחיות מיוחדות**

א

4.3**דרך מוצעת****4.3.1****שימושים**

הדרכים ישמשו כצירי תנועה עירוניים, שכונתיים ולחניית מכוניות.

4.3.2**הוראות****הנחיות מיוחדות**

א

צירי ההליכה לאורך הדרכים ירצפו באבן משתלבת תוך שילוב אלמנטי רחוב, תאורה וגינון. במעברי החציה תתבצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות. תכניות הפיתוח והגינון ותכניות השיקום הנופי למדרונות, שפכים (מילוי) וחציבות יוכנו ויוגשו לאישור הוועדה יחד עם תכניות הכבישים. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי למדרונות השפכים בצדי הכבישים והדרכים, כולל חיפוי באדמה ושיקום צמחי, יבוצע בד בבד עם ביצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים. רוחב זכות הדרך ישמש נטו למיסעה, למדרכות ולגינון. רוחב הקירות התומכים הדרושים בשני צידי הדרך יהיה בתחום במגרש הגובל עם הדרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לדת	100	1154	580	90 (1)	300	970	70	10.5	2	1	3	3	3	5 (2)		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	101	26787	7620	910		8530	70	10.5 (3)	2 (4)		5	5	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

הערה ברמת הטבלה:

א. סך שטח הבניה העיקרי (לתאי שטח 100 ו-101) - 8,500 מ"ר - עפ"י תכנית מאושרת ג/13285

ב. סך שטח הבניה לשירות (לתאי שטח 100 ו-101) - 1,000 מ"ר - עפ"י תכנית מאושרת ג/13285

ג. תותר העברת שטחי בניה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוגדלו סך שטחי הבניה המותרים במגרש

ד. גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה (0.00) עד פני תקרת המבנה העליונה. גובה המבנה לא כולל ארובות, מעקות בנין ובטיחות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור: ממ"מ, מעלית, מחסן, מבואות ואמצעי הצללה.

(2) תותר הקטנה "נקודתית" עד 4 מ' עפ"י המסומן בתשריט.

(3) לאולם ספורט יותר גובה עד 11 מ'.

(4) מעל קומת עמודים.

(5) יותר קו בנין קדמי "0" לקירוי חניה וחדרי שנאים.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

לבית הכנסת בתא שטח 100 לא תהיה נדרשת חניה בתחום המגרש

6.2**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית

6.3**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי 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. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון-בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת - 1.00 מ'

יא. שנאי על עמוד - 3.00 מ'

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

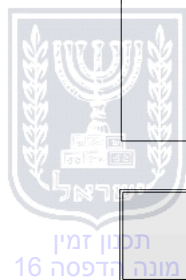
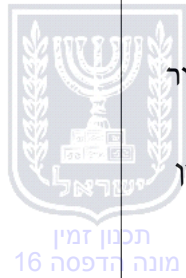
המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

6.3	חשמל
	לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה
6.4	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת נגישות לבניין לבעלי מוגבלויות ואישור יועץ נגישות מורשה, ככל שיידרש עפ"י כל דין.
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש
6.6	שרותי כבאות
	תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות וככל שיידרש עפ"י כל דין
6.7	ניהול מי נגר
	השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ה. התכנון הפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. שביל להולכי רגל - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. ניקוז ותיעול: א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י אגף הנדסה בעירייה. ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים/ ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף הנדסה בעירייה
6.8	פסולת בניין
	א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: -קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.



פסולת בניין	6.8
-הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). -בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי -היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. -בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד. עבודות שאינן טעונות היתר -נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו