

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-1176247

הסדרת קווי בניין למבנה קיים במגרש למבני ציבור



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת 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

במגרש נשוא התכנית הוקם מבנה בית תפילה ולימודי דת, והמבנה חורג מקווי הבניין המאושרים. התכנית מוגשת להסדרת קווי הבניין למבנה, ולביטול הוראות אדריכליות שנקבעו בתכנית ג/19801.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

|   |   |                            |
|---|---|----------------------------|
| הסדרת קווי בניין למבנה קיים במגרש למבני ציבור | שם התכנית                                 | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
|   | מספר התכנית                               |                            |
|   | 257-1176247                               |                            |
|   | 1.264 דונם                                | 1.2 שטח התכנית             |
|   | תכנית מפורטת                              | 1.4 סיווג התכנית           |
|   | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת          |                            |
|   | כן  |                            |
|   | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      |                            |
|   | מקומית                                    |                            |
|   | לפי סעיף בחוק                             |                            |
|   | 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5) |                            |
|   | 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

מבוא העמקים

224437

קואורדינאטה X

735246

קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

צפון חלקה 31 בגוש 17486, בגובל בדרך מס' 70.

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

עילוט - חלק מתחום הרשות: עילוט

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17486    | מוסדר   | חלק           |                     | 31                |

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

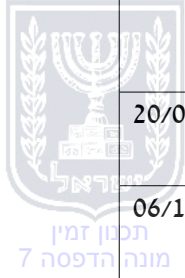
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 20/08/2015 |     | 8243                          | 7099                     | תכנית זו מחליפה את<br>התכנית ג/19801  | החלפה   | ג/19801              |
| 06/11/2018 |     | 2505                          | 7982                     | תכנית זו משנה את המוצע<br>בתכנית ושאר הוראות<br>תכנית מס' 257-0506600<br>ממשיכות לחול | שינוי   | 257-0506600          |
| 26/06/2003 |     | 2889                          | 5198                     | תכנית זו אינה משנה את<br>תכנית ג/12329  | כפיפות  | ג/12329              |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך     | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|-----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                 |                   | יוסף חביב  |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע  |                   | יוסף חביב  |             | 1                   | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | תשריט מצב מאושר | 10: 30 08/01/2023 | יוסף חביב  | 02/01/2023  | 1                   | 1: 500   | רקע   | מצב מאושר      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 7

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם                     | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                   | ישוב      | רחוב   | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|-------------|------------------------|---------------|----------------------------|-----------|--------|-----|------------|-----|-----------------------|
| אדר'           | ועדה מקומית | ועדה מקומית, יוסף חביב | 36693         | ועדה מקומית<br>מבוא העמקים | נוף הגליל | ציפורן | 5   | 04-6468585 |     | yousef@ma<br>vo.co.il |

**1.8.2 יזם****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                           | ישוב      | רחוב   | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|------------|---------------|------------------------------------|-----------|--------|-----|------------|-----|-----------------------|
| אדר'           | עורך ראשי | יוסף חביב  | 36693         | ועדה מקומית<br>מבוא העמקים         | נוף הגליל | ציפורן | 5   | 04-6453889 |     | yousef@mav<br>o.co.il |
|                | מודד      | עדנאן טאהא | 981           | טאהא זידאן<br>שירותי הנדסה<br>בע"מ | כפר מנדא  | (1)    |     | 04-9863410 |     | adnan@taha.<br>co.il  |

(1) כתובת: רחוב ראשי כפר מנדא.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

הסדרת מבנה במגרש למבנים ומוסדות ציבור לחינוך

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניין.

שינוי בהוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.

שינוי בגובה מבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 10      |
| דרך מאושרת          | 20      |
| דרך משולבת          | 30      |

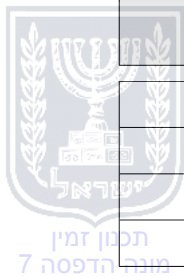
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד                | מ"ר          | אחוזים     |
|---------------------|--------------|------------|
| דרך מאושרת          | 199          | 15.74      |
| דרך משולבת          | 100          | 7.91       |
| מבנים ומוסדות ציבור | 965          | 76.35      |
| <b>סה"כ</b>         | <b>1,264</b> | <b>100</b> |

##### מצב מוצע

| יעוד                | מ"ר מחושב       | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------------|--------------|
| דרך מאושרת          | 201.14          | 15.73        |
| דרך משולבת          | 101.45          | 7.94         |
| מבנים ומוסדות ציבור | 975.88          | 76.33        |
| <b>סה"כ</b>         | <b>1,278.47</b> | <b>100</b>   |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מיועד להקמת מבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 לרבות גני ילדים, מעון יום ומועדון נוער או מוסד חינוך יישובי. |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.2</b>   | <b>דרך מאושרת</b>  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות וחנייה.   |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <b>בינוי ו/או פיתוח</b>  |
|              | אסורה כל בנייה בתוואי דרך פרט למתקני דרך.  |
| <b>4.3</b>   | <b>דרך משולבת</b>  |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות.  |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <b>בינוי ו/או פיתוח</b>  |
|              | אסורה כל בנייה בתוואי דרך משולבת פרט למתקני דרך.   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) |       |                |            | מספר קומות | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |                    |       |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד                      |
|---------------|-------|----------------|------------|------------|---|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------|-------|-------------------|--------------------|---------|---------------------------|
| קדמי          | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני |            |   |                         |                             | מעל הכניסה<br>הקובעת     | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |                    |         |                           |
|               |       |                |            |            |   |                         |                             |                          | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי              |         |                           |
| 3             | 3     | 3              | 3          | 2          | 13  | 50                      | 90                          |                          |                    | 15    | 75                | 965                | 10      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

תותר העברת אחוזי בנייה וקומות ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה המבנה ימדד מהקומה התחתונה של המבנה..
- (2) קו בניין למבנה הקיים יהיה על פי סעיף מבנים קיימים.
- (3) קו הבניין מהדרך המשולבת יהיה על פי הרוזטה. קו בניין למבנה הקיים יהיה על פי סעיף מבנים קיימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החנייה תהיה בהתאם לתקנות התקנת מקומות חנייה המעודכנות.  
תנאי למתן היתר הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

**6.2****הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לרשות המקומית על פי טבלת הקצאה ואיזון וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

**6.3****חשמל**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. (מציר הקו / מהתיל הקיצוני)

א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 2.25 מ' / 2.00 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 1.75 מ' / 1.50 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :

בשטח בנוי 6.50 מ' / 5.00 מ'

בשטח פתוח --- / 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :

בשטח בנוי 13.00 מ' / 9.50 מ'

בשטח פתוח

(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') --- / 20.00 מ'

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

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע תכנון זמין מונה הדפסה 7 לפי העניין

**6.4****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית  
2. תנאי לקבלת היתר בניה- הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.4</b> | <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>   |
|            | 3. תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.<br>4. 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר  |
| <b>6.5</b> | <b>שמירה על עצים בוגרים</b>   |
|            | על עצים בוגרים בתחום התכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות.   |
| <b>6.6</b> | <b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>  |
|            | קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.  |
| <b>6.7</b> | <b>פיקוד העורף</b>  |
|            | תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.   |
| <b>6.8</b> | <b>שרותי כבאות</b>  |
|            | קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.  |
| <b>6.9</b> | <b>מבנים קיימים</b>   |
|            | א. הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים:<br>1. המבנה אינו חודר לדרכים ושטחים ציבוריים.<br>2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש.<br>3. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו.<br>כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות. |

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית- מיידית עם אישורה.