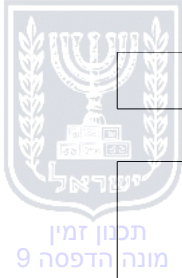


הוראות התכנית

תכנית מס' 221-1178763

בית כנסת ברח' זבולון - שינוי יעוד משצ"פ לשב"צ



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מגדל העמק
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

16/08/2023

להפקיד את התכנית

19/11/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 23, ועל חלק מחלקה 3 בגוש 17801. על שטח התכנית חלה תכנית ג/במ/160 המאושרת מתאריך 06/02/1994. תכנית גב/במ/160 קבעה את החלקה בייעוד שצ"פ, למעט מובלעת קטנה למבני ציבור. אותה מובלעת שהוגדרה למבני ציבור אינה תואמת בשטחה ובגודלה לשטח בית הכנסת הקיים בהיתר משנת 2.4.1997.

מטרת תכנית זו להסדיר את המצב הקיים ע"י שינוי ייעוד השצ"פ למבנים ומוסדות ציבור, כך שהחלקה בשלמותה תהיה בייעוד מבנים ומוסדות וציבור, ועל ידי כך ליצור רצף של מבנים ומוסדות ציבור הקיימים מצפון ומדרום לתכנית,

בנוסף התכנית מחילה את הוראות תכנית 221-0856393 'הוראות במרחב העיר ובמגרשים לצרכי ציבור' החלה על השטחים הציבוריים בעיר. כל זאת בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בית כנסת ברח' זבולון - שינוי יעוד משצ"פ לשב"צ	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
221-1178763	מספר התכנית	
1.932 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית 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 התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מגדל העמק	מרחב תכנון מקומי
222068	קואורדינאטה X
731876	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום
חלקה 23 בגוש 17801,
רחוב זבולון 76,
מערב העיר.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	76	זבולון	מגדל העמק

שכונה גן ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17801	מוסדר	חלק	23	3

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

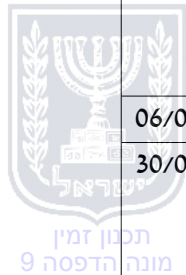
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/02/1994			4190		החלפה	ג/ במ/ 160
30/03/2022		5790	10344	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-221 0856393 ("הוראות במרחב העיר ובמגרשים לצרכי ציבור"). הוראות תכנית 221-0856393 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	221-0856393
18/07/2017		7731	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-221 0201715 ("תכנית מתאר כוללנית למגדל העמק"). הוראות תכנית 221-0201715 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	221-0201715
22/11/1979		347	2581	שכ' מערבית מגדל העמק	החלפה	ג/ 2236



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל ברג דוד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל ברג דוד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	14: 27 08/05/2023	יעל ברג דוד	08/05/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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 (1)		עיריית מגדל העמק	מגדל העמק			04-5407763		arielt@migdal-haemeq.mu ni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 590.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	יעל ברג דוד	7631164		אבן יהודה	השלום (1)	24	052-6616062		yaelberg@gmail.com
מודד	מודד	נביל ג'ראיסי	806	ג'ראיסי את חדאד בע"מ	נצרת	חאלת א-דיר		04-6465929		jr.ha011@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1150.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

שינוי יעוד מ- 'שטח ציבורי פתוח' ו'שטח למבנה ציבורי' ל-'מבנים ומוסדות ציבורי' בלבד, לצורך הסדרת מצב קיים, ויצירת רציפות שטחי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מ- 'שטח ציבורי פתוח' ו'שטח למבנה ציבורי' ל- 'מבנים ומוסדות ציבורי'.

2. החלת הוראות תכנית 221-0856393 'הוראות במרחב העיר ובמגרשים לצרכי ציבורי' החלה על השטחים הציבוריים בעיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למבנה ציבור	210	10.87
שטח ציבורי פתוח	1,722	89.13
סה"כ	1,932	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,932.04	100
סה"כ	1,932.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. שימושים לצרכי ציבור לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה - סעיף 188.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח <p>1. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל שטח המגרש, בקני"מ שלא יפחת מתכנון זמין מונה הדפסה 9</p> <p>1:250, ותתייחס (בין השאר) להעמדת המבנים, כניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, קביעת הפרש גובה מירבי בין מפלס הכניסה למפלס הרחוב, קביעת מפלסי פיתוח הקרקע, סימון זיקות הנאה להולכי רגל וכדומה.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תמחיש את היחס לסביבתו של המגרש - למבנים גובלים, לגבהי הפיתוח וכדומה.</p> <p>3. תכנון הגדרות, השערים ופיתוח המגרש יעודדו חיבוריות וקישוריות בין המוסד הציבורי לסביבתו: למבנים ציבוריים סמוכים, לשבילי הולכי רגל ואופניים, לשטחים פתוחים צמודים וכדומה.</p> <p>4. תותר בניית מספר מבנים במגרש.</p>
ב	סביבה ונוף <p>1. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית נטיעות והתייחסות לעצים בוגרים קיימים.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה תכלול התייחסות לנושאים סביבתיים הרלוונטיים לבקשה, כגון שטחי חלחול נגר עילי, הצללה, נוחות תרמית, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וכדומה.</p> <p>3. תוספת שימושים/שימושים חדשים במבני ציבור, לא תפגע בשימושי המגרשים הסמוכים. ככל וישנה רגישות בין השימושים המבוקשים לסביבה הקיימת ו/או המאושרת יש לקבל חו"ד המשרד להגנ"ס.</p>
ג	פרוגרמה לשטחי ציבור <p>1. יש לאפשר ככל הניתן, ניצול אינטנסיבי ויעיל של הקרקע.</p> <p>2. בכל היתר בניה תיבחן האפשרות לשילוב שימושים.</p>
ד	תנועה <p>רשאי מוסד התכנון להתיר חניה במגרשים ציבוריים סמוכים למגרש הציבורי, בהחלטה מנומקת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

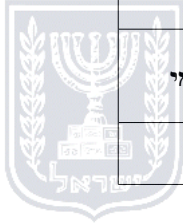
קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי				
0	0	0	0	4	60	180%	25%	155%	1932	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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:

א. הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור תאגיד מים וביוב.
2. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י תאגיד מים וביוב והגורמים המוסמכים לכך.
3. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום ההיתר, באישור מהנדס הועדה המקומית.
4. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

6.3

שמירה על עצים בוגרים

ככל ויהיה צורך בבינוי נוסף בתחום התכנית, יעודכן מעמד העצים לעת היתר, באישור פקיד היערות. שינוי זה לא יהווה סטייה מתכנית זו.

6.4

פסולת בניין

- א. תנאי להיתר בניה יהיה התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
- ב. תנאי לתעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.
- ג. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין בכפוף לאישור הועדה המקומית ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
- ד. גבולות המגרש הפונים לשטחים פתוחים יגודרו בזמן העבודות, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.5

פיתוח סביבתי

סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

6.6

פיתוח תשתית

בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית, לרבות תשתיות מים, ביוב, ניקוז וכדומה.

6.7

מבנים קיימים

הוראות תכנית זו אינן פוגעות במבנים קיימים שנבנו בהיתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9