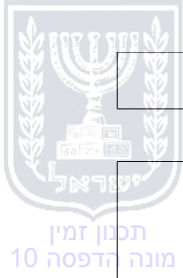


הוראות התכנית

תכנית מס' 202-1490812

תכנית לגמישות תכנונית - מרחב תכנון עמק המעינות



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עמק המעינות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005475688/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נערכה ביוזמת ועדה מקומית עמק המעינות וכוללת הוראות לכלל מרחב התכנון. בעקבות שינוי בחקיקה (תיקון סעיף 134 לחוק התו"ב) ועצם צמצום משמעותי של אפשרות לקבלת הקלות במסגרת הליכי רישוי, עלה הצורך בהכנת תכנית שמטרתה: שינוי/עדכון הוראות בתכניות מאושרות לצורך אחידות תכנונית. קביעת הוראות בנושאים שהיה נהוג לבקש הקלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית לגמישות תכנונית- מרחב תכנון עמק המעינות

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

202-1490812

מספר התכנית

245,668.259 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

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק המעינות

249585 קואורדינאטה X

711430 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרחב תכנון עמק המעינות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעינות - כל תחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

בית שאן, הגלבע, עמק הירדן



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 6917	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6917 ממשיכות לחול.	4279	1719		29/01/1995
בב/ מק/ 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ מק/ 4 ממשיכות לחול.	5138	788		16/12/2002
ג/ 4109	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4109 ממשיכות לחול.	3662	3140		31/05/1989
עמק/ מק/ 24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עמק/ מק/ 24 ממשיכות לחול.	6476	77		24/09/2012

הערה לטבלה:

1. תכנית זו מהווה שינוי לכל תכניות המתאר המקומיות והמפורטות החלות בתחום מרחב תכנון עמק המעיינות.
2. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית מתאר מקומית/מפורטת אחרת, הוראות תכנית זו יגברו, אלא אם ההוראות בתכנית האחרת מיטיבה על תכנית זו.
3. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו למסומן בתשריט התכניות המאושרות, יגברו הוראות תכנית זו אלא אם התכנית האחרת מיטיבה על תכנית זו.
4. הוראות תכנית זו מחליפות רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכניות שאושרו טרם אישור תכנית זו ימשיכו לחול.
5. במקרה של סתירה בין הנחיה מרחבית שאושרה טרם אישור תכנית זו הנוגעת לנושאים הכלולים בתכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו למעט הוראות בתכנית בינוי ביישוב מיטל.

1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					גינן בליש		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 50000	1		גינן בליש		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.



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	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית עמק המעינות				04-6848133	vaada@maianot.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עמק בית שאן.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
מתכנתת ערים	עורך ראשי	גינין בליש		ערד. ב. תכנון ותפעול בע"מ		(1)		04-6029585	office@aradplan.co.il

(1) כתובת: רחוב תרשיש 4, פארק תעשיות קדמת גליל. ד.נ. גליל תחתון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

עדכון הוראות בניה שנקבעו בתוכניות מאושרות במרחב תכנון עמק המעיינות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת/שינוי הוראות שנקבעו בתכניות מאושרות בנושאים:

1. הוספת שימושים בייעודי מבני ציבור למינהם.
2. הוספת בניינים במגרש על מספר הבניינים המותר.
3. הוספת קומות מעל למספר הקומות המותר.
4. תוספת בגובה הבניה המותר:

 - א. ביעודי המגורים השונים.
 - ב. ביעוד תעשייה ו/או אחסנה, מלאכה ומסחר.
 - ג. עבור מתקנים טכניים/פיר מעלית/חדר מדרגות בכלל היעודים.

5. הקטנה/קביעת גודל מגרש מינימלי.
6. שינוי קווי בנין.
7. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש:

 - א. בתכניות שהופקדו עד 1.8.1989 בשיעור של 6%.
 - ב. ביעודי קרקע תעשייה, תעסוקה ומסחר (שטחי שרות).
 - ג. מבני ציבור.

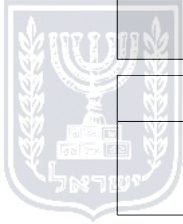
8. שינוי הוראות בדבר עיצוב אדריכלי.
9. הגדלת תכסית.
10. הסדרת מבנים קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 10

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2, 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	245,668,258.21	100
סה"כ	245,668,258.21	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	245,668,258.21	100
סה"כ	245,668,258.21	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. השימושים יהיו כמפורט בתוכניות מאושרות בתחום מרחב תכנון עמק המעיינות ללא כל שינוי. 2. בייעודי מבני ציבור למיניהם עפ"י תכניות מקומיות - ג/6917, בב/ מק/ 4, ג/4109 ו- עמק/ מק/ 24. יותרו שימושים כגון, מבנים לצרכי חינוך, ספורט, רווחה, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים ומתקני תשתית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות כלליות הוספת בניינים- הוספת בניינים במגרש על מספר הבניינים המותר בתכנית תקפה, ללא הוספת יחיד בתנאי שישמר בין הבניינים מרחק של 6 מטרים לפחות או סכום המתקבל מחיבור שני קווי הבניין הצידיים במגרש, הקטן מבניהם.</p> <p>ב</p> <p>בינוי קומות- הוספת קומות מעל למספר הקומות המותר בתכנית תקפה: א. תותר תוספת במספר הקומות המותר במסגרת גובה הבניה המותר הקבוע בתכנית תקפה. ב. תותר תוספת של קומה תת קרקעית אחת בייעודי קרקע לתעשייה למיניהם, תעסוקה ומסחר עבור חניה, אחסנה ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ג</p> <p>בינוי גובה- א. בכל ייעודי המגורים למיניהם גובה הבניה המותר לא יעלה על 9 מטרים. תכנית מאושרת הקובעת גובה גבוה מ-9 מטרים, תגבר על הוראות תכנית זו. הוראה זו לא תחול על היישוב מיטל. ב. על אף האמור בסעיף א: - תותר תוספת בגובה הבניה המותר בסך 2.20 מטרים לצורך יציאה גג מעלית/חדר מדרגות בלבד בכל ייעודי הקרקע. - בייעודי תעשייה ו/או אחסנה גובה הבניה המותר לא יעלה על 22 מ' עבור שימושי אחסנה ומרכז לוגיסטי, תכנית מאושרת הקובעת גובה גבוה מ-22 מטרים, תגבר על הוראות תכנית זו.</p> <p>ד</p> <p>הוראות כלליות גודל שטח המגרש שמותר להקים עליו בנין (גודל מגרש מזערי) 1. במקרה של הגדרה של גודל מגרש מינימלי בתכנית תקפה, תותר הקטנה של 30% מגודל שטח המגרש שמותר להקים עליו בנין. 2. ביעודים שאין בתכנית התקפה הגדרה של גודל מגרש מינימלי, יותר לקבוע גודל מגרש מיני 500 מ"ר ומעלה. 3. בנוסף למפורט בסעיף 2, במגרשי מגורים, יותר לקבוע גודל מגרש מיני 300 מ"ר עבור יחיד אחת.</p>

ה	<p>בינוי</p> <p>קווי בניין-</p> <p>קווי בנין יהיו כמפורט בתוכניות מאושרות ערב אישור תכנית זו, למעט הסעיפים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכל ייעודי המגורים קווי הבניין קדמי, צידי(ימני ושמאלי) ואחורי יהיו 3 מטרים. תכנית מאושרת הקובעת קווי בנין קטנים מ-3 מטרים תגבר על הוראות תכנית זו. לא תותר הקטנה של קו בנין קדמי במקרה ומרבית הרחוב נבנה לפי קו בנין קדמי מאושר הגדול מהקבוע בתכנית זו. 2. בכל ייעודי התעשייה, מלאכה ומסחר קווי הבניין צידי(ימני ושמאלי), אחורי וקדמי יהיו 4 מטרים. תכנית מאושרת הקובעת קווי בנין קטנים מ-4 מטרים תגבר על הוראות תכנית זו. 3. במגרשים/תאי שטח גובלים באותה בעלות או חכירה, יותרו קו בנין אפס בין המגרשים. 4. במגרשי מגורים לסוגיהם, תותר בניה בקיר משותף (קו בנין 0 בלבד) בהסכמה והתחייבות של שני בעלי המגרשים. 5. תותר חניה מקורה/סככת רכב פרטי בקווי בנין קדמי ו/או צידי עד אפס. תותר חניה בייעודי קרקע תעשייה למיניהם, תעסוקה ומסחר בקווי בנין עד אפס לכל הכיוונים. 6. יותר מחסן בקווי בנין צידי ו/או אחורי עד אפס. 7. יותר ביתן שומר וחדרי טרפו בתחום כל מרווחי הבניה ועד אפס מטרים מגבול המגרש למעט למגרשים בגובלים בייעוד מגורים. 8. אחסנה, מתקנים הנדסיים וחניה בתת הקרקע, יותרו קווי בנין קדמי, צידי ואחורי עד אפס. 9. בריכת שחיה על מתקניה תותר בקווי בנין קדמי, צידי ואחורי עד 1.2 מטרים. במגרשים בנויים (באם הבריכה קיימת או לא), ניתן לחרוג מהוראה זו ולאפשר בריכות עד קו בנין אפס בכפוף לקבלת חוות דעת יועץ בטיחות. 10. פרגולות (מצללות) וגגונים יותרו בקווי בנין צידיים ו/או אחורי עד 1 מטר העשויות קונסטרוקציה קלה, עמודים וקורות בטון. 11. מדרגות חיצוניות יותרו בחריגה של 30% מקו הבניין צידי ואחורי הקבוע בתכנית התקפה. יותרו מדרגות קיימות ערב אישור תכנית זו, בקו בנין עד אפס.
ו	<p>הוראות כלליות</p> <p>הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש בתכנית שהופקדו עד 1.8.1989 בשיעור של 6% משטח המגרש.</p>
ז	<p>הוראות כלליות</p> <p>במקרים בהם התכנית התקפה אינה מגדירה שטחי בניה במגרשים המיועדים לצורכי ציבור למיניהם אלא קובעת כי זכויות הבניה יקבעו עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית יקבעו שטחי בניה לפי מכפלת מספר הקומות בתכנית שנותרת לאחר הפחתת שטח מרווחי הבניה. במקרים בהם התכנית התקפה לא קבעה מספר קומות, שטח הבניה יחושב לפי 2 קומות.</p>
ח	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שינוי הוראות בדבר עיצוב אדריכלי לפי תכנית תקפה : <ol style="list-style-type: none"> א. תבוטל כל הוראה המחייבת בנית גג רעפים במגרשים. למעט המקרים בהם לדעת רשות הרישוי ביטול ההוראה תהווה שינוי של אופי השכונה. ב. תבוטל כל הוראה המחייבת חיפוי אבן חומות/גדרות. ג. במגרשי מגורים למיניהם ניתן להקים יח"א/שימוש עסקי מכוח תכניות מאושרת כחלק אינטגרלי מבית המגורים או בנפרד ממנו. ד. מחסנים שאינם אינטגרליים ממבנה מגורים, מחומרי בנייה קלים ואיכותיים, יותרו בגודל שלא

	<p>יעלה על 9 מ"ר במגרשים עד 500 מ"ר, במגרשים גדולים מחצי דונם שטח המחסן לא יעלה על 12 מ"ר. או לפי תכנית תקפה, הגדול מבניהם, בתנאי שהניקוז יופנה לכיוון המגרש של המבקש. לא יותר חיבור המחסן לתשתיות למעט חיבור לחשמל ללא פתחים לכיוון מגרש השכן.</p>
ט	<p>בינוי גדרות- - גובה גדר/חומה בין שכנים או בחזית המגרש לא יעלה על 2 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר במגרש. - גדר/חומה משותפת הגובלת בין שני מגרשים, תחייב הסכמה וחתימת שכנים על הבקשה להיתר: הוראות אלה יחולו כאשר בתוכניות התקפות אין התייחסות לגובה גדר/חומה ו/או לנקודת הייחוס לגובה המקסי'. אין בתכנית זו כדי לשנות הוראה הקובעת שלא יותר גידור עפ"י תכנית תקפה.</p>
י	<p>בינוי גשרים- במגרשים יורדים ניתן לבנות גשר המחבר בין מפלס הרחוב למבנה. רוחב הגשר לא יעלה על 1.5 מ'.</p>
יא	<p>בינוי תכסית- על אף האמור בתכניות תקפות, יותר להגדיל את שיעור התכסית כמפורט להלן: א. בכל ייעודי הקרקע תותר תכסית מירבית של 50%, בתוכניות תקפות בהן נקבעה תכסית הגבוהה מ- 50% ניתן להגדיל בעוד 10% לשיעור התכסית שנקבע, ובלבד ששיעור התכסית הכולל לא יעלה על 75%. ב. בפארק תעשיות צבאיים ביעודים תעשייה למיניהם, מלאכה ומבני ציבור תותר תכסית מרבית של 70%, אלא אם נקבעה תכסית גבוהה יותר בתכנית תקפה. ג. בייעודי קרקע לתעשייה למיניהם, תעסוקה ומסחר תותר תכסית של 100% בקומות תת קרקעיות עבור חניה, אחסנה ומתקנים הנדסיים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה כוללים (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
קדמי (1)										
אחורי 3				50	100				מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
צידי- שמאלי 3										
צידי- ימני 3										
מעל הכניסה הקובעת 3		13								

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. הכל עפ"י התכניות המאושרות מלבד השינויים המפורטים התכנית זו.

ב. במקרה ותכנית הגדירה זכויות בנייה בחלוקה לקומות, יותר ניווד זכויות בנייה בין הקומות השונות שמעל מפלס הכניסה הקובעת.

ג. יותר ניווד זכויות בנייה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו ולהפך. ניווד זכויות הבנייה לא ישנה את סך כל שטחי הבנייה הכוללים (מעל ומתחת לקרקע) המותרים מכוח תוכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י רוזטה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	פיתוח ונוף
	<p>קירות תמך- 1. גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ'. עם זאת, במקרים המפורטים להלן, תותר הקמת קיר תמך רציף (אנכלי) בגובה העולה על 3 מ' ללא דירוג: א. כאשר תנאי הטופוגרפיה אינם מאפשרים ביצוע דירוג בשל מגבלת שטח או חשש לפגיעה ביציבות המדרון/המגרש הגובל. ב. כאשר הדירוג עלול לגרום לפגיעה משמעותית בעצים לשימור. ג. במקרים בהם הקיר מהווה חלק אינטגרלי מקונסטרוקציית המבנה. ד. במקרים בהם הקיר קיים וגובה מ-3 מ' טרם אישור תכנית זו. בניית קיר תמך ללא דירוג ככל וידרש יותר בתנאים הבאים: א. פתרונות להסתרה ויזואלית של הקיר ככל הנדרש. ב. הגשת דוח יועץ קרקע וקונסטרוקטור. ג. הקיר אינו מהווה מטרד חזותי חריג למרחב הציבורי או למגרשים שכנים.</p>



6.2	הוראות אחרות
6.2.1	מבנים קיימים
	<p>הוועדה המקומית רשאית לפי שיקול דעתה לאשר מבנים קיימים שאינם עומדים בקווי הבניין הקבועים בתכניות מאושרות בתנאים הבאים: א. תותר הקטנת קווי בניין לצורך הסדרת בנייה קיימת, וזאת בסטייה של עד 40% לכל היותר מקווי הבניין המאושרים בתכנית תקפה. ב. המבנה עומד בכל הוראות והמסמכים של התכניות המאושרות שחלות בשטח מלבד בנושא קווי הבניין, ומלבד אי התאמות לתכניות המאושרות שניתן לאשרן במסגרת הקלות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב. ג. נשלחה הודעה לשכנים וניתן להם פרק זמן של 15 יום להגשת התנגדות. במידה ותוגש התנגדות הוועדה המקומית תשמע את המתנגדים לפני קבלת החלטתה. ד. הוועדה המקומית תשקול בין יתר שיקוליה את נושא מניעת בניה בלתי חוקית ואי עידוד עבריינות בניה ע"פי הנחיות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה. ה. פתיחת פתחים בקווי בניין הקטנים מהקבוע בתכנית המאושרת החלה בשטח נתון לשיקול דעתה של הוועדה המקומית. ו. הוועדה המקומית רשאית להתיר עפ"י שיקול דעתה תוספות מעל המבנה הקיים שאושר עפ"י סעיף זה, ללא חריגה מקונטור המבנה הקיים.</p>

**7. ביצוע התכנית**

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מייד עם אישורה.





תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10