

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/מ/11752/338

הקלה בקו בניין קדמי מתחת למפלס הכביש ובקומה א- כפר סולם

הצפון

מחוז

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "הגליל המזרחי"
 מתקבל 06-03-2008
 פתיחת המקבל
 י"ס הת"ת

ועדה מקומית לתכנון ובניה גליל מזרחי

מרחב תכנון מקומי

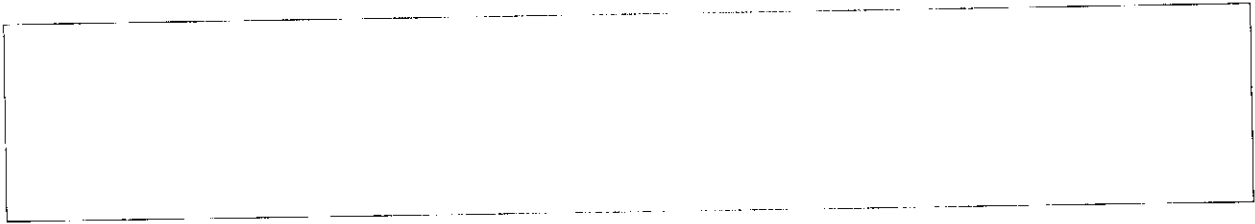
תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית

סוג התוכנית

ועדה מקומית "גליל מזרחי"
 אשור תכנית מס' מק/מ/11752/338
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1108 מיום 6.2.08
 הינכ"ל תכנון
 י"ר הועדה

אשור תכנית מס' מק/מ/11752/338
 סמך בילקוט הפרסומים מס' 5797
 י"ס 16.4.08 עמ' 2873

דברי הסבר לתוכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מהוז הצפון

תוכנית מס' מק/גמ/11752/338**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1 שם התוכנית הקלה בקו בניין קדמי מתחת למפלס הקרקע ובקומה א בסולם

5,337 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה

תאריך עדכון

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית

• כן

• לא

יעדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 1,4

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד

וחלוקה

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת ג'ינדי

מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התוכנית

לפי סעיף

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

723600	קואורדינטה X
231500	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום צמוד לדרך מס' 3 בכפר סולם

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית בוסתאן אלמרג'י

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב סולם

7.7	שכונה
7.7	רחוב
7.7	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17114	מוסדר	חלק מהגוש	--	7,8 14,19,20,30,35

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7.7	7.7

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7.7	7.7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

גליל מזרחי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
11752/ג	• שינוי	שינוי סוג בניין	5177	5/5/2003

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
21.01.2007	בשיר טויל	בשיר טויל	21.01.2007	1	7.5	1:500	מחייב	תשריט
21.01.2007	בשיר טויל	בשיר טויל	21.01.2007	7.5	20	ל.ר	מחייב	הוראות התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים. התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זועבי סומך
17114/19	ג.ר. 04-6404052	ג.ר. 04-6404052	ג.ר. 04-6591769	ג.ר. 04-6591769	ת.ד. 27 סולם 19115	ג.ר. 19115	ג.ר. 020532941	020532941	זועבי סומך		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
ג.ר. 04-6404052	ג.ר. 04-6404052	ג.ר. 04-6591769	ג.ר. 04-6591769	ת.ד. 27 סולם 19115	ג.ר. 19115	ג.ר. 020532941	020532941	זועבי סומך	ג.ר.	ג.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
ג.ר. 6404052-04	ג.ר. 6404052-04	ג.ר. 6591769-04	ג.ר. 6591769-04	ת.ד. 27 סולם 19115	ג.ר. 19115	020532941	זועבי סומך	ג.ר.	020532941	זועבי סומך	ג.ר.	ג.ר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
ג.ר. 6015777-04	ג.ר. 6015777-04	ג.ר. 6568886-04	ג.ר. 6568886-04	יפיע כביש ראשי	ג.ר. 755	05949518	05949518	זועבי איהאב	05949518	זועבי איהאב	מורה מוסמך	מורה
ג.ר. 6591007-04	ג.ר. 8967912-052	ג.ר. 6591007-04	ג.ר. 6591007-04	ת.ד. 410 סולם	ג.ר. 105556	027560374	027560374	סולק נשיר	027560374	סולק נשיר	מדריכל	יזם בפועל

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ג	ל.ג

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- הקלה בקו בניין קדמי מתחת למפלס המרקע ובקומה א
- חלוקה למגרשים מחדש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי קו בניין מאושר מתחת למפלס כביש ובקומה א לאישור חזית מסחרית בכפ סולם.
- חלוקה למגרשים מחדש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				5,337	שטח התוכנית – דונם
			אי	24	מגורים – מספר יח"ד
				4512	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'2	10,20,30,40	
דרך מאושרת	50	
דרך משולבת	60,70	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'2
4.1.1	שימושים
	ע"פ תוכנית מאושרת ג/11752
4.1.2	הוראות
א.	ע"פ ג/11752

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (מ"ר ד' לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ % (מחוק את המיתר)		גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד-ימני	צד-שמאלי	קדמי	אחורי						שטח הבנייה	מתחת הבנייה			
ע"פ תוכנית מתאר מאושרת מס ג/11752														
ע"פ תוכנית בתוכנית														
ע"פ קו אדום מקווקו														
10,20,30,4														
0														
מגורים ב' 2														

בקומה א תותר הבניה בקו אפס ע"פ הקו המסומן בטשריט.

6. הוראות נוספות " כל ההוראות הנוספות יהיו ע"פ תוכנית ג/11752

6.1 תנאים למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה הריסת כל בניה בתחום הדרך

6.2 חניה

ע"פ תוכנית ג/11752

6.3 היטל השבחה

ע"פ תוכנית ג/11752

6.4 תשתיות ע"פ תוכנית ג/11752

6.5 כיבוי אש ע"פ תוכנית ג/11752

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר	ל.ר	ל.ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו יהיה 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על משמכי התוכנית.

כמו כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				זועבי סועאד	מגיש התוכנית
				זועבי סועאד	יום בפועל
				זועבי סועאד	בעלי עניין בקרע
				טויל בשיר	עורך התכנית

~~טויל בשיר
2018/02/25~~

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימות בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב !

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בנינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• כתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פיה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
		שם התוכנית	1.1	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסריטי השפעה על הסביבה) (ת"ת 2002).

		מחוז		
		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
		מיקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
		פרטי בעלי עניין (זכ, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (זכ, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
X		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
X		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
X		האם קיימים נסחאי תנועה, בינוי, הניה ותשתיות?		
X		יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית (2)
X		קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במוצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
X		קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
X		קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
X		התשריט ערוך על דפי של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמות	4.1	
X		קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
X		קיום תשריט מצב מוצע -- בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
X		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
X		הגדרת קווי גבול מובחנים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
X		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
X		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
X		קיום טבלת הקצאה ואיזון -- ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
X		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים
X		קיים מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**


⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת. הנחיות לעריכת תשריט התוכנית:

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת. הנחיות לעריכת תצהיר התוכנית:

אני החתום מטה **טויל בשיר**, מס' תעודת זהות 027560374, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מק/גמ/11752/338 ששמה הקלה בקו בניין מתחת למפלס כביש בכפר סולם (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 105556.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי וניסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
- א. זועבי איהאב – יועץ תחבורה "מצ"ב נוספח".
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כבידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי. החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה איהאב זועבי,
מס' תעודת זהות 05949518,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי מס'גמ/11752/338 ששמה הקלה בקו בניין מתחת למפלס כביש (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 755 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום תחבורה שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח חניה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית : מק/גמ/11752/338

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית ומהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 04.03.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

איהאב זועבי
מהנדס ארץ ומודד
מספר רישוי מס' 755
חתימה

755
מספר רישון

זועבי איהאב
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 1.3.08 וחבל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

איהאב זועבי
מהנדס ארץ ומודד
מספר רישוי מס' 755
חתימה

255
מספר רישון

זועבי איהאב
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי היגורשיים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 04.03.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין. איהאב זועבי

מהנדס ארץ ומודד
מספר רישוי מס' 755
חתימה

755
מספר רישון

זועבי איהאב
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות היכללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו יוזמת מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה 		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
תאריך החלטת	החלטה	התוכנית נקבעה
תאריך החלטת	אישור התוכנית/דחיית התוכנית	טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר

עדר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
	ל.ר		ל.ר