

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0516484

שינוי תוואי דרך סולם



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
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

לצורך תיקון תוואי דרך העוברת באמצע מגרש מגורים ומחלקת אותו לשתי שאריות מוגשת תוכנית זו להצרכת שטחים ללא שינוי סה"כ שטחים מאושרים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי תוואי דרך סולם

מספר התכנית 251-0516484

1.2 שטח התכנית 1.209 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 הגליל המזרחי

231430 קואורדינאטה X

723523 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בתוך אל בסאתין**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בוסתן אל מארגי - חלק מתחום הרשות: סולם

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלבסאתין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17114	מוסדר	חלק		16-17, 19-20

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 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/05/2003	2193	5177	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11752 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11752
18/04/2017	5120	7485	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15881 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15881



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ס.מ.ד מהנדסים בע"מ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ס.מ.ד מהנדסים בע"מ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תחבורה	13: 49 13/05/2020	סאמר זועבי	13/05/2020	1	1: 250	מנחה	דרכים
לא	מצב מאושר	12: 32 13/05/2020	ס.מ.ד מהנדסים בע"מ	13/05/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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		מועצה אזורית בוסתאן אלמרג'י	דחי	(1)		04-6424555	04-6421556	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. עפולה עילית 1072.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית בוסתאן אלמרג'י	דחי	(1)		04-6424555	04-6421556	

(1) כתובת: ת.ד. עפולה עילית 1072.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה אזורית בוסתאן אלמרג'י	דחי	(1)		04-6424555	04-6421556	

(1) כתובת: ת.ד. עפולה עילית 1072.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ס.מ.ד. מהנדסים בע"מ		ס.מ.ד. מהנדסים בע"מ	אכסאל	אכסאל (1)		04-6457174	04-6080552	samer@same rzoabi.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	נביה אשקר	1290		אכסאל	(2)		04-6560669	04-6560669	
	יועץ תחבורה	סאמר זועבי	88109		אכסאל	(1)		04-6457174	04-6080552	samer@same rzoabi.com

(1) כתובת : ת.ד 846.

(2) כתובת : ת.ד. 613 אכסאל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 תוואי דרך

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מדרך מאושרת למגורים

שינוי יעוד ממגורים לדרך מוצעת



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	10
דרך מאושרת	21, 20
דרך מוצעת	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	21
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	10
להריסה	דרך מאושרת	21
להריסה	דרך מוצעת	30

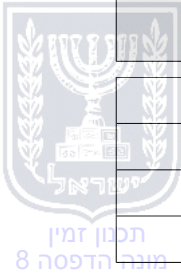
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	718.69	59.45
מגורים א'	490.31	40.56
סה"כ	1,209	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	441.39	36.51
דרך מוצעת	277.3	22.94
מגורים א'	490.31	40.55
סה"כ	1,209.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים משרדים לבעלי מקצוע חופשיים גני ילדים חנייה לרכב
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מזערי	מזערי						מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה							
								עיקרי	שרות		עיקרי					שרות	
3	3	1	4	13	6	3	50	138	138	(2)	(2)	30	108	(1) 400	10	מגורים א'	מגורים א'



צידדי-תכנון זמין
שמאלית-הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מגורים א'	מגורים א'
קדמי 3	אחורי 3	10	מגורים א'	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י תוכנית ג/11752.
- (2) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיה ללא שינוי סה"כ שטחים מאושרים באישור הועדה המקומית.
- (3) בגגות רעפים תוספת של 2.5 מ' לגובה הבניין.
- (4) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיה ללא שינוי סה"כ שטחים מאושרים באישור הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.3	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

<p>6.3 חשמל</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איחוד וחלוקה</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965 רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965 .</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים : הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.6</p>

6.7 תנאים למתן היתרי בניה	6.7
לא יוצא היתר בניה או סלילה המצריך עקירת עץ בוגר ללא קבלת אישור פקיד היערות .	
6.8 היטל השבחה	6.8
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
6.9 הנחיות מיוחדות	6.9
כל ההוראות המאושרות בתכנית ג/15881 וג/11752 שלא שונו מתוקף תכנית זו חלות על תוכנית זו.	



7. ביצוע התכנית	7
7.1 שלבי ביצוע	7.1

7.2 מימוש התכנית	7.2
זמן משוער לביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישורה	

