

הוראות התכנית

תכנית מס' 221-1053347

הרחבת דרך במשעול הזמיר

צפון

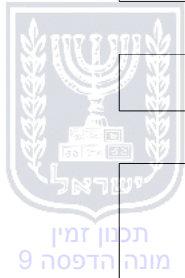
מחוז

מרחב תכנון מקומי מגדל העמק

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005203340/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו עוסקת במגרש ברחוב משעול הזמיר 4.
מטרת התכנית היא להרחיב את הדרך בשל מצוקת החנייה באזור, תוך הסדרת השימוש במגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת דרך במשעול הזמיר
-----	------------------------	-----------	------------------------

מספר התכנית	221-1053347
-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	0.470 דונם
-----	------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק	62א (א) (2)
---------------	-------------

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

מגדל העמק

קואורדינאטה X

222103

קואורדינאטה Y

731598

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

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
17801	מוסדר	חלק	104	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>10483 ג</u>	שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו. יתר הוראות תכנית ג/1043 ממשיכות לחול	5154	1370		03/02/2003
<u>221-0201715</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -221 0201715. הוראות תכנית 221-0201715 תחולנה על תכנית זו.	7546	7731		18/07/2017
<u>4807 ג</u>	ללא שינוי		3576	3034		04/08/1988



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איריס הלל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איריס הלל		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	רקע	1: 100		23/01/2022	אוסאמה חטיב	13: 38 26/06/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		03/03/2022	איריס הלל	13: 38 18/06/2024		לא

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק		04-6507761		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק		04-6507761		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איריס הלל	11677824		תל אביב-יפו	ארלוזורוב		052-3328428		iris@ih-architecture.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אוסאמה חטיב	107140	אוסאמה חטיב תכנון תנועה	יפיע	(1)				

(1) כתובת: תד 667.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

מטרת תכנית זו להרחיב את הדרך לצורך העלאת מספר מקומות החנייה באזור והסדרת השימוש בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת דרך בהתאם לסעיף 62א (א) 2



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שצ"פ	467.47	100
סה"כ	467.47	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	467.47	100
סה"כ	467.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****דרך מוצעת****4.1.1****שימושים**

לא תותר כל בניה או עבודת פיתוח באזור פרט לדרכים ציבוריות לרכב ורגל, שדרות ונטיעות, מעברים להולכי רגל ועגלות, תחנות אוטובוס וחניות ברשות הציבור.

4.1.2**הוראות**

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה היה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות חוק התכנון והבנייה התקפת במועד הוצאת ההיתר.

6.2

איכות הסביבה

1. תכנית מפורטת המאפשרת את הקמתו של חניון בו 75 מקומות חניה ומעלה תכלול בין הוראותיה תנאים שיש בהם כדי להבטיח מניעת זיהום אויר ורעש.
- המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו רשאי לדרוש מסמך סביבתי על מנת לשקול את מכלול השיקולים הסביבתיים ולקבוע הוראות סביבתיות בהתאם. הבחינה הסביבתית תתייחס להשלכות של רעש, איכות אוויר, שפכים, זיהום קרקע ורגישות להחדרת מי נגר עילי וכו' וכן השפעה של חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסק המבקש והשפעת חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסקים הסמוכים לעסק המבקש.
3. באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי ובמקומות בהם יש חשד שהתקיימה בעבר פעילות בעלת פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום, תלווה בבדיקת המזהמים הקיימים בקרקעות ובמידת הצורך תקבע הוראות המתנות מתן היתרי בניה בטיפול בזיהום הקרקע וזאת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
4. מיחזור פסולת בנין - תכנית מפורטת תכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת בנין שתיווצר בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. מוסד התכנון רשאי לפתור מחובת מחזור חלקה של פסולת הבניין מנימוקים מיוחדים, לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
5. פסולת בניין ופסולת ביתית יבשה ורטובה יפוננו, כל אחת, לטיפול והטמנה באתר יעודי דוגמת שפיה, תחנת המעבר בעפולה ומתקן קומפוסטציה בעפולה, או לאתרים אחרים המוסדרים ומאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה או הגורם הסביבתי המקומי המוסמך בנושא. במידת האפשר, יש להעדיף פינוי לאתרים המבצעים מיון, מחזור ו/או טיפול בפסולת על פני אתרים המעבירים את הפסולת להטמנה.
6. בסמכות הרשות המקומית לדרוש דוח מומחה, סקרים ואישורים רלוונטיים בנושאי איכות הסביבה לשימוש המבקש כתנאי להיתר.
7. תעשה הפרדה מחלטת בין מערכות הביוב והניקוז.
8. סידורי סילוק ופינוי אשפה יהיו ע"פ הנחיות הרשות המקומית.
9. יש לדאוג לאמצעים לצמצום מטרדי אבק, רעש ורעידות.
10. יש לדאוג לאמצעים למניעת רעש ממערכות אלקטרו-מכניות בבנין.
11. יש לדאוג לאמצעים למניעת זיהום קרקע לרבות ממיכלי דלק קבועים וזמניים, צנרות, חדרי אכסון של חומרים מזהמים, פינוי קרקע מזוהמת וכדומה.

6.3

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים

6.3

חשמל

על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :

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.

א. קו חשמל מתח נמוך (תיל חשוף) : מציר הקו 2.25 מ', מהתיל הקיצוני 2.00 מ'.

ב. קו חשמל מתח נמוך (תיל מבודד) : מציר הקו 1.75 מ', מהתיל הקיצוני 1.50 מ'.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : ג 1-בשטח בנוי מציר הקו 6.50 מ', מהתיל הקיצוני 5.00 מ'.
ג 2-בשטח פתוח מציר הקו 8.50 מ'.

ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : ד 1-בשטח בנוי מציר הקו 13.00 מ', מהתיל הקיצוני 9.50 מ'.

ד 2-בשטח פתוח מציר הקו 20.00 מ' (בשטחים בהם המרחקים

בין העמודים עד 300 מ').

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : מציר הקו 35.00 מ'.

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

* לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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 .

* 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 לפי העניין.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר בנייה המצריך עקירת או העתקת עצים הינו אישור פקיד היערות

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	הבקשה להיתר תכלול דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי מים, ניקוז , ביוב וחשמל וכן עבודות סלילה ופיתוח.

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו ניתנים להפקעה עפ"י פרק ח' לחוק התכנון והבניה וזאת לאחר אישור תכניות מפורטות לגביהן. השטחים האמורים יירשמו על שם הרשות המקומית.

7.	ביצוע התכנית
----	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

7.2	מימוש התכנית
-----	---------------------

--	--

