

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-1358217

הסדרה ושיפור מערך הדרכים בשכ' ההרחבה - מלאה



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגלבוע
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005394992/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית - שיפור במערך התנועה של ההרחבה בישוב מלאה על ידי יצירת מעגלי תנועה שמאפשרים המשיכיות בתנועה במקום דרכים ללא מוצא וזואת בדרכי גישה מס' 2004 ו 2005, הסובות שניתן לבטלן בוטלנה וזאת ע"י הצרחת שטחים בין היעוד של דרך גישה ליעוד של שצפ, כמו כן בוצעה הרחבה לדרכים על חשבון השצפ הקיים בשפע בתחום התכנית. בוצע חיבור דרכים החוצה שצפ מרכזי בין דרך גישה מס' 2005 לדרך מס' 2 וזאת במטרה לשפר הניידות בשכונה והגישה לחלקיה השונים של השכונה על ידי יצירת ציר תנועה ראשי המחבר את כל ההסתעפויות. התכנית היא תכנית בסמכות ועדה המקומית, אין פגיעה במגרשי המגורים בשכונה וזכויות הבניה נשמרות על פי תכנית מס' ג/ 1778



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרה ושיפור מערך הדרכים בשכ' ההרחבה - מלאה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

204-1358217

מספר התכנית

37.700 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 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 הגלבוע

222555 קואורדינאטה X

719685 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הרחבה של הישוב מלאה תכנית מס' ג/17788

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
20784	מוסדר	חלק		10

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
07/11/2013		1123	6689	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17788 ממשיכות לחול.תכנית זו כפופה לכל נספחיה הרלוונטים של תכנית ג/ 17788	שינוי	ג/ 17788



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					מיסא עומרי עבד אלראזק		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 1250	1		מיסא עומרי עבד אלראזק		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

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
דרכים תנועה וחניה	רקע		1: 1250	1	21/01/2025	מיסא עומרי עבד אלראזק	19: 25 21/01/2025	לא
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	21/01/2025	מיסא עומרי עבד אלראזק	18: 59 21/01/2025	לא

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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה איזורית גלבוע	תל יוסף			04-6533226	aviv@hagilboa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גלבוע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה איזורית גלבוע	תל יוסף	(1)		04-6533226	aviv@hagilboa.org.il

(1) כתובת: ד.ג. גלבוע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	מיסא עומרי עבד אלראזק		חברת ע.ה.ג. שרותים הנדסיים	נוף הגליל	ברוש	21	04-6084621	0525600345a@gmail.com
	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נוף הגליל	(1)	21	04-6084621	0525600345a@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2139.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הארכת דרכים והצרחת שטחים בין יעודי הקרקע דרכים משולבת וצ"פ לטובת הסדרה ושיפור מערכת הדרכים בשכונת ההרחבה - מלאה

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1. איחוד וחלוקה בין יעוד הקרקע צ"פ ודרך משולבת ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, לפי סעיף 62א (א) 1
2. הארכת דרכים משולבת מס' 2002, 2004, לפי סעיף 62א (א) 2
3. הארכת דרכים לצורך יצירת חיבור בין דרך מאושרת מס' 2 ודרך משולבת מס' 2005 לפי סעיף 62א (א) 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	201, 202, 206 - 211, 213, 4, 5
דרך מאושרת	301, 204
דרך מוצעת	203, 304, 307 - 309
דרך משולבת	100 - 102, 205, 220

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	101, 102
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	211 - 213
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	100 - 102, 205, 220
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	211 - 213

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,803	12.76
דרך משולבת	9,894	21.76
שצפ	29,774	65.48
סה"כ	45,471	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,803.89	12.76
דרך מוצעת	1,832.39	4.03
דרך משולבת	11,245.54	24.73
שטח ציבורי פתוח	26,589.48	58.48
סה"כ	45,471.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>א. גנים, נטיעות ופארקים .</p> <p>ב. מתקני גן וספורט, מגרשי משחקים, פינות ישיבה ופרגולות.</p> <p>ג. שטחים מרוצפים וככרות, דרכים להולכי רגל, מסלולים לאופניים, דרכי גישה לצורך תחזוקה ונגישות לשטחים החקלאיים, דרך ביטחון היקפית וגדר בטחון .</p> <p>ד. מקלטים צבוריים .</p> <p>ה. תחנות טרנספורמציה, מערכת תשתית על ותת קרקעיות, כלים לאצירת אשפה, ומתקנים הנדסיים למניהם באישור הועדה המקומית. מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית.</p>
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<p>יותר שיקום ופיתוח נופי, גנים ונטיעות בתחזוקה מנימלית, לא תותר בניית מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט, מגרשי משחקים, פינות ישיבה ופרגולות.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>א- השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות דרכים לרכב, דרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, מדרכות, חניה, מסלולי אופניים, תאורת רוחב, מתקני ריהוט ו נטיעות.</p> <p>ב-אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על/תת קרקעיות לסוגיהן, להקיס מפרצי חניה, סככות לכלי רכב צבוריים, מבנה לשומר ומחסום ורחבות למתקני אשפה .</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות דרכים לרכב, דרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, מדרכות וחניה, מסלולי אופניים, תאורת רחוב, מתקני ריהוט ונטיעות, אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על / תת קרקעיות לסוגיהן, להקיס מפרצי חניה, סככות לכלי רכב צבוריים, מבנה לשומר ומחסום ורחבות למתקני אשפה .</p>
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	<p>אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילה ואחזקה. מותר להניח קווי תשתיות על ותת קרקעיות לסוגיהן, להקיס מפרצי חניה, סככות לכלי רכב צבוריים, מבנה לשומר ומחסום ורחבות למתקני אשפה.</p>
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	<p>השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות דרכים לרכב, דרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, מדרכות וחניה, מסלולי אופניים, תאורת רחוב, מתקני ריהוט ונטיעות</p>

4.4.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילה ואחזקה . מותר להניח קווי תשתיות על ותת קרקעיות לסוגיהן , להקים מפרצי חניה , סככות לכלי רכב צבוריים , מבנה לשומר ומחסום ורחבות למתקני אשפה.</p>



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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	ייעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5	5	5	5	5						50		שטח ציבורי פתוח	

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:

שטח בניה מותר עד 50 מ"ר לכל השצפים בהתאם לתכנית ג/ 17788 עבור מתקנים הנדסיים בלבד



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	בינוי
	סיכונים סיסמיים . תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת לוות דעת של גורם מיקצועי לענין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו .
6.1.2	תשתיות
	ניקוז - תנאי לקבלה היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום ההרחבה, באישור הועדה מקומית רשות הניקוז האזורית. 1 : נספח הניקוז קובע הנחיות תכנון למניעת הצפות ולניקוז תקין, ע"י קביעת רומים דרושים לרכיבי הפיתוח השונים, והקצאת רצועות לביצוע או שיפור מובלי הניקוז הדרושים ולאחזקתם. 2. הנחיות לתכנון מבחנת הניקוז מפורטות בהספח הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. תסקיר הניקוז על מרכיביו השונים יהיה נספח מנחה להכנת תכניות מפורטות, תכנון מפורט לביצוע והוצאת היתרי בניה. עדכון ההנחיות לפי הצורך " עשה ע"י " רשות ניקוז קישון והאגף לשימור קרקע ולניקוז .
6.1.3	תשתיות
	הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגד עילי) הקרקעות בכל מרחב התכנון כבדות, תופחות ועם חלחול איטי, ואין אקויפר מנוצל בעומק משום כך אין מקום לפעולות שהייה בקרבת בתים. ניתן לתכנן שהיית נגר בשצ"פים עם תכנון לייבוש מהיר, כי איגום מתמשך עלול ליצור בעיות בטיחות ותברואה .
6.1.4	תשתיות
	ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך ובהתאם ליכולת קליטת השפכים של פתרון הקצה לביוב .
6.1.5	תשתיות
	מים : אספקה המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית.
6.1.6	פיתוח ונוף
	פיתוח נופי של כבישים ודרכים 1. רחוב מאסף - רחובות ראשיים בישובים יעוצבו עם מדרכות, מסלול מוגדר לאופניים, מפרצי חניה עם ערוגות גינון לסירוגין, נטיעת רחוב גבוהים או בינוניים משני צידי הרחוב. במקומות שמתאפשר ו/ או באזור מבני ציבורי . שצ"פים וכו' תהיה הספקה בחניות האורך לצורך הרחבה המדרכה עם נטיעות ורהוט רחוב. יתוכננו מרווחי נטיעה של 7-10 מ' בין עצי הרחוב. 2. רחוב משולב -יעוצב עם מדרכה, מפרצי חנייה וערוגות גינון לסירוגין בצד אחד ינטעו עצי רחוב בינוניים לאורך הרחוב משני הצדדים במרווחי נטיעה של 7-10 מ' . 3. רחוב משולב - מסתעף מרחוב מקומי והוא רחוב ללא מוצע. ברחוב ישולבו מקומות ישיבה מוצללים, עצים בגודל קטן ובינוני, גינון תאורת רחוב נמוכה ואחידה, חניות, חניות אופניים



- ונתיב נסיעה מוגדר ומתפתל .
4. לכל רחוב יתוכנן סוג עץ אחד או מספר סוגים בעלי מאפיינים דומים.
5. כל הכבישים המוגדרים כסיווג אחד יתוכננו בתכנון דומה עפ"י החתכים וההנחיות . כל סיווג יאופיין בפרטים דומים כגון : סוג צמחיה , גופי תאורה , סוג ריצוף וריהוט הרחוב .
6. כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת וללא קשר לשלבי ביצוע .
7. תצורף תכנית גינון והשקייה , כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית .
8. ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסון מילוי או חומרי בניה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואשור מראש ע"י הרשות המקומית .

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

- הנחיות לפיתוח שצ"פים :
1. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים .
 2. תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול : (בק"ם 1: 250 , 1: 100) כל הגבהים הסופיים , סימון גובה כניסות , מערכת דרכים ושבילים פתרונוני ניקוז , גובה עליון של קירות , פרישת קירות , תוואי מעקות וגדרות עם גבהים , שטחי גינון , מתקני משחק , ריהוט גן ופרטים מיוחדים של הגן כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומר גמר באיכות טובה וביצוע קפדני .
 3. תצורף תכנית גינון והשקייה .
 4. יבוצע שיקום מלא של האיזורים בהם נעשו עבודות עפר .

6.2.2 תנאים בהליך הרישוי

- התפיסה התכנונית
1. מערכת השצפ"ים כולה תעוצב תוך התאמה למבנה השטח, דרכי ניקוז, נוף מקומי ואופייני.
 2. סוגי הצמחיה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקייה נמוכות . כמו כן יתנו מענה לצורך ביצירת נפח נופי משמעותי במרחב המישורי .

6.2.3 תנאים בהליך הרישוי

- אופן ביצועה של תכנית מפורטת
- כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית , לאחר שנתמלאו התנאים הבאים :
1. תוכן מדידה ע"י מודד מוסמך ביחס לכל השטח המיועד להרחבה .
 2. תשריט מפורט לפיתוח המגרש יוגש יחד עם הבקשה להיתר ויכלול מיקום המבנים והמתקנים , מפלס המגרשים והמבנים , פתרונוני נגישות , חניה , ניקוז , ביוב , פינוי אשפה , פיתוח השטח , פירוט חמרי גמר , עיצוב הגדרות , גינון , נטיעות וכ"י . התכנית תהיה מבוססת על מפת מדידה
 3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע , סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל .

6.2.4 תנאים בהליך הרישוי

- תנאי לביצוע התוכנית
1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תוכנית כוללות לדרכים , מים , ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסכות לכך .
 2. אישור תכנית ביוב והתאמת פתרון הקצה לקליטת השפכים המתוכננים .

מקרקעין	6.3
רישום	6.3.1
<p>הפקעות ו/או רישום מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הועדה לפי סעיפים 15-7 לפקודת הקרעות (רכישה לצרכי ציבורי), 1943.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה

