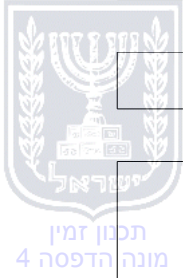


הוראות התכנית

תכנית מס' 223-0731331

שינוי בהוראות וזכויות בנייה גוש 18430 חלקה 17 רח' הורד - מעלות



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מעלות תרשיחא
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

תכנית זו מסדירה מצב הקיים ומסדירה זכויות והוראות בנייה חדשים עבור כל תא שטח.

איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 1

שינוי קווי בניין לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 4

שינוי גובה מבנה ומספר קומות לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 4

שינוי בהוראות בינוי לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 5 (הגדלת תכסית מ 30% ל 60% לכל תא שטח).

תוספת 50 מ"ר עבור כל תא שטח, בנוסף לאחוזי בנייה הקיימים עפ"י תב"ע מאושרת ג/11309, לפי סעיף 62א

(א) סעיף קטן 16

יחידת דיור 1 לכל תא שטח.

שינוי גודל מגרש מינימלי לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 7

כל עניין שניתן לבקשו כהקלה (הגדלת תכסית לפי סעיף 147, בכפוף להוראות סעיף 151 לפי סעיף חוק 62א (א) תכנון זמין

סעיף קטן 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בנייה גוש 18430 חלקה 17 רח' הורד - מעלות

מספר התכנית 223-0731331

1.2 שטח התכנית 0.848 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 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מעלות תרשיחא
קואורדינאטה X	227529
קואורדינאטה Y	768256

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הורד שכונת אילנות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלות-תרשיחא - חלק מתחום הרשות : מעלות-תרשיחא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעלות-תרשיחא	הורד	11	

שכונה שכונת אילנות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18430	מוסדר	חלק	17	

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 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/02/2016	3681	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13342. הוראות תכנית ג/ 13342 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13342
13/02/2003	1522	5159	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11309 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11309
05/02/2009	2295	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16653



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				אלכס קזצ'קוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלכס קזצ'קוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 100	1	02/06/2019	אלכס קזצ'קוב	17: 24 02/06/2019	נספח בינוי / נוף	לא
תנועה	מחייב	1: 100	1	02/06/2019	אלכס קזצ'קוב	17: 26 02/06/2019	מסמך חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/02/2019	אלכס קזצ'קוב	22: 19 24/02/2019		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
	פרטי	אולגה אברמסון			מעלות- תרשיחא	הורד	17	04-9578706		ira19702@g mail.com
	פרטי	מיכאל אברמסון			מעלות- תרשיחא	הורד	17	04-9578706		ira19702@g mail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אולגה אברמסון			מעלות- תרשיחא	הורד	17	04-9578076		
בעלים		מיכאל אברמסון			מעלות- תרשיחא	הורד	17	04-9578076		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלכס קוצ'קוב		ק.אדריכלות	מעלות- תרשיחא	מעלות- תרשיחא		04997165		ira19702@gm ail.com



תכנון זמין
הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

תכנית זו מסדירה מצב הקיים ומסדירה זכויות והוראות בנייה חדשים עבור כל תא שטח (1 ו 2).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנית זו מסדירה מצב הקיים ומסדירה זכויות והוראות בנייה חדשים עבור כל תא שטח.

איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף חוק 62 א (א) סעיף קטן 1

שינוי קווי בניין לפי סעיף חוק 62 א (א) סעיף קטן 4

שינוי גובה מבנה ומספר קומות, לפי סעיף חוק 62 א (א) סעיף קטן 4

שינוי בהוראות בנינו לפי סעיף חוק 62 א (א) סעיף קטן 5 (הגדלת תכסית מ 30% ל 60% לכל תא שטח).

תוספת 50 מ"ר עבור כל תא שטח, בנוסף לאחוזי בנייה הקימים עפ"י תב"ע מאושרת ג/11309, לפי סעיף 62 א (א)

סעיף קטן 16

שינוי גודל מגרש מינימלי לפי סעיף חוק 62 א (א) סעיף קטן 7

יחידת דיור 1 בכל תא שטח.

כל עניין שניתן לבקשו כהקלה (הגדלת תכסית לפי סעיף 147, בכפוף להוראות סעיף 151 לפי סעיף חוק 62 א (א)

סעיף קטן 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2,1



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	848.71	100
סה"כ	848.71	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	848.71	100
סה"כ	848.71	100



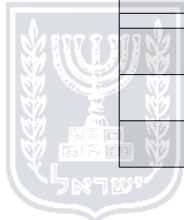
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת									
						עיקרי	שרות								
קדמי <td rowspan="2"></td> <td rowspan="2"></td> <td rowspan="2"></td> <td rowspan="2"></td> <td rowspan="2"></td> <td rowspan="2"></td> <td rowspan="2"></td> <td rowspan="2"></td> <td rowspan="2"></td> <td rowspan="2"></td> <td rowspan="2"></td> <td rowspan="2"></td>															
													מזערי	גודל מגרש	
(3) 4	(3) 1.4	(3) 0	(3) 0	3	12	1	60	(2) 65.25	5%	(1) 50	487.45	1	1	מגורים	א' מגורים
(4) 2	(4) 1	(4) 1	(4) 0	3	12	1	60	(2) 68.84	5%	(1) 50	361.25	1	2	מגורים	א' מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: תותר בניה בנוסף לשטח העיקרי, תוספת של 50 מ"ר.
- (2) סה"כ כולל התוספת..
- (3) לפי סימון בתשריט מוצע..
- (4) לפי תשריט מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

יותר בכל תא שטח, מבנה למגורים.

לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי גז, דלק, זרועות לתליית כביסה, מזגני אויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש או מוליכים סניטרים/הנדסיים, כגון צנרת מים, גז, ביוב, ארובות למינהן אלא במתכונת אשר תבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה ובחיבורים תת קרקעים באישור מהנדס הוועדה.

6.2**חניה**

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.

6.3**חשמל**

חשמל 6.2. הוראות בנושא חשמל 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. ב. תחנות השנאה: 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. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל ולבלד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. 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. 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. 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניהול מי נגר ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	

6.5	פסולת בניין
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

6.6	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	



6.7	פיתוח סביבתי
<p>פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בשכונה יהיה בהתאם לתכנית פיתוח נוף מפורטת של אדריכל נוף באישור הועדה המקומית. שמירה של עצים בוגרים קיימים : כל העצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית יישמרו, בהתאם לתקנה 89 לחוק התכנון ובהתאם לתשריט נספח עצים בוגרים קיימים מאושר ע"י פקיד היערות. נספח מחייב המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p>	

6.8	תשתיות
<p>מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

6.9	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התוכנית	זמן משוער למימוש התוכנית הינו מיד עם אישורה

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4