

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-0722025

שנוי בקווי בנין ברחוב הבולבול-תרשיחא



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלות תרשיחא
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית הנה לשנוי קווי בנין בהתאם לקונטור בנין קיים וחלק נשאר 3.0 מ' ע"פ תוכנית מאושרת ובנוסף הוספת שטח 50 מ"ר מעבר לאחוז בניה מותר במסגרת סמכות וועדה מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שנוי בקווי בנין ברחוב הבולבול-תרשיחא
	מספר התכנית	223-0722025
1.2 שטח התכנית		437 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 9
	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 מעלות תרשיחא

225050 קואורדינאטה X

767950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה דרומית -תרשיחא מעלות תרשיחא-רחוב הבולבול 16

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה עכו

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
18403	בתהליך רישום	חלק	2	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/05/2000	3720	4887	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10778 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10778
21/02/2016	3681	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13342. הוראות תכנית ג/ 13342 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13342
14/03/1994	2774	4201	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6953 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6953
01/12/1966	438	1319	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 736 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 736
05/02/2009	2295	5913	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16653 ממשיכות לחול.	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				שאכר הווארי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שאכר הווארי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	20/01/2019	שאכר הווארי	14: 20 01/02/2019	מצב מאושר בהתאם לתוכניות החלות על המקרקעין	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	מוחמד נעים			מעלות- תרשיחא	הבולבול		04-9570934		
	פרטי	רבחאן נעים			מעלות- תרשיחא	הבולבול		04-9570934		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד נעים			מעלות- תרשיחא	הבולבול		04-9570934		
פרטי	רבחאן נעים			מעלות- תרשיחא	הבולבול		04-9570934		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוחמד נעים			מעלות- תרשיחא	הבולבול		04-9570934		
בעלים		רבחאן נעים			מעלות- תרשיחא	הבולבול		04-9570934		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאכר הוארי	17617		מעלות- תרשיחא	מעלה המסגד	34	04-9570934	04-9570934	hawwarishaki r@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

1. שנוי קווי בנין הגדלת שטח בניה מותר ב 50 מ"ר
2. הגדלת תכסית קרקע
3. שנוי בהוראות ומגבלות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

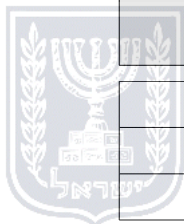
1. שנוי קווי בנין קדמי מ 5.0 מ' ל 0 בהתאם לקיים וצדדי שמאל מ 3.0 מ' ל 1.4 עד 0 ואחורי מ 3 מ' ל 0 עד 3 מ' צדדי ימין ללא שנוי בהתאם לסעיף 62 א (א) 4
2. הגדלת שטח בניה מותר ב 50 מ"ר בהתאם לסעיף 62 א (א) 16
3. הגדלת תכסית קרקע מ 36% ל 55% בהתאם לסעיף 62 א (א) 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100
דרך מאושרת	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	48	10.98
מגורים א'	389	89.02
סה"כ	437	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

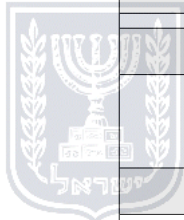
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	48	10.98
מגורים א'	389.32	89.02
סה"כ	437.32	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1-מבנה מגורים של שלוש יחידות דיור במגרש 2-מבנה חניה במגרש
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה לא תשמש הקרקע או הבנין הנמצאים באזור התוכנית בתשריט, לשום שימוש אלא לשימוש המפורט ברשימת השימושים המותרים בתחום התוכנית
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	1-דרכים למעבר כלי רכב 2-מדרכות,פסי ירק,קירות תומכים 3-מערכות תשתית ותאורה 4-שטחי חניה ציבורית
4.2.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה לא תשמש הקרקע או הבנין הנמצאים באזור התוכנית בתשריט, לשום שימוש אלא לשימוש המפורט ברשימת השימושים המותרים בתחום התוכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת												
(5) 0	(4) 0	(3) 0	3	(2) 4	(1) 13	3	36			15%	98%	411	100	100	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) קומה : קומה 3, הערה : 3 קומות +קומת עמודים.
- (2) 3 קומות וקומת עמודים.
- (3) אפס עד 1.6 מ' בהתאם למצב מוצע.
- (4) אפס עד 3 מ' בהתאם למצב מוצע.
- (5) בהתאם למצב מוצע.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת זכויות והוראות בניה</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד ההיתר. תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :</p> <p>מהתיל הקיצוני מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד ותיל אורי 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מטר 20.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על 400 ק"ו 35.00 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>*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 מרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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 עליון או 1.00 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/עליון על 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 הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
<p>6.4 ביוב</p>	<p>6.4</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	



6.5	ניהול מי נגר
	מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום .
6.6	חיזוק מבנים, תמא / 38
	"היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413".
6.7	פסולת בניין
	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.8	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בתכנית מקלט/ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9