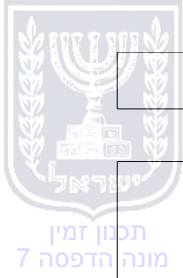


הוראות התכנית

תכנית מס' 223-0648238

הוספת אחוזה בנייה והקטנת קו בניין צידי, בחלקה 8 גוש 19445



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

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

הוספת אחוזי בנייה ללגיטימציה במבנה קיים בחלקה 8 גוש 19445 במעלות תרשיחא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת אחוזי בנייה והקטנת קו בניין צידי, בחלקה 8 גוש

19445

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

223-0648238

מספר התכנית

280.320 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

ללא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

226806 קואורדינאטה X

769582 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב שאול המלך 20/1

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלות-תרשיחא - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה מזרחית למעלות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19445 | מוסדר | חלק | 8 | 59 |

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 |
| 05/02/2009 | 2295 | 5913 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 16653 |
| 30/04/1992 | 2960 | 3998 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 43 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ במ/ 43 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | וופי סלאמה | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | וופי סלאמה | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | | 09: 32 05/12/2019 | וופי סלאמה | 19/07/2019 | 1 | | מנחה | בינוי |
| לא | | 21: 17 20/05/2018 | וופי סלאמה | 20/05/2018 | 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 |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|------------------|------|------|-------|-----|-------------------|
| | פרטי | ירון בירס | | | מעלות- תרשיחא | (1) | 21 א | | | arcwafi@hmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מעלות תרשיחא.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|----------|------------------|------|------|-------|-----|-------------------|
| פרטי | ירון בירס | | | מעלות- תרשיחא | (1) | 21 א | | | arcwafi@hmail.com |

(1) כתובת: מעלות תרשיחא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|----------------------|-----------|------|-----|------------|------------|----------------------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות מקרקעי ישראל | נוף הגליל | (1) | 2 | 02-5456136 | 02-5456136 | a-tzafon@land.gov.il |

(1) כתובת: מלון פלאזה - קומה 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|-------------------------------------|--------|--------|-----|------------|-----|-------------------|
| | עורך ראשי | וופי סלאמה | | וופי סלאמה - ארכיטקטורה הנדסת | חורפיש | חורפיש | | 04-9572282 | | arcwafi@gmail.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|---------------|------|-----|------------|-----|-------------------------|
| | מודד | עארף אברהים | 1228 | | כסרא- סמיע | (1) | | 04-9572294 | | arefeb@inter. net.il |

(1) כתובת : כפר סמיע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 בהוראות זכויות בנייה.

תוספת זכויות בנייה 50 מ"ר בהתאם לסעיף חוק 62א (א) 16 (א) (2)

הקטנת קו בניין צידי מ- 2.0 מ' ל- 1.5 מ' בהתאם לסעיף חוק 62א (א) (4)

הקטנת גודל מגרש מינימלי מ 450 מ"ר ל- 238 מ"ר. בהתאם לסעיף חוק 62א (א) (7)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בהוראות זכויות בנייה.

תוספת זכויות בנייה 50 מ"ר בהתאם לסעיף חוק 62א (א) 16 (א) (2)

הקטנת קו בניין צידי מ- 2.0 מ' ל- 1.5 מ' בהתאם לסעיף חוק 62א (א) (4)

הקטנת גודל מגרש מינימלי מ 450 מ"ר ל- 238 מ"ר. בהתאם לסעיף חוק 62א (א) (7)



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים | 2 |
| דרך מאושרת | 1 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------------------|--------|--------|
| דרך מאושרת | 42.06 | 15 |
| מגורים א עם הנחיות מיוחדות | 238.26 | 85 |
| סה"כ | 280.32 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 42.06 | 15 |
| מגורים | 238.26 | 84.99 |
| סה"כ | 280.33 | 100 |



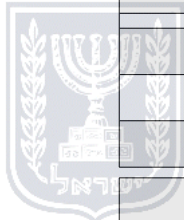
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|------------------------------------|
| 4.1 | מגורים |
| 4.1.1 | שימושים ישמש להקמת מבני מגורים. |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| 4.2.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------|---------------|-------------|------------|------------|-----------|-------------------|-------------------|---------|-----------------|---------|--------|--------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | גודל מגרש מזערי | | | |
| 5 | 5 | 1.5 | 0 | 2 | 1 | 50 | (2) 50 | (1) 169 | 238 | 2 | מגורים | 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 50% מתכנית מאושרת (119 מ"ר) + 21% (50 מ"ר).

(2) תכנית ג/במ/43 אושרה ב 13/6/91 אין פרט אופן חישובים של שטחי הבנייה או אחוזי הבניה על כן בהתאם לתקנון התכנון והבנייה, חישוב שטחים ואחוזי בניה ובתכנית ובהיתרים תתשנ"ב 1992 סעיף

13 (א) (ב) (1) (3) ממליץ להוסיף ליעוד אזור מגורים א ואזור מגורים א מיוחד תוספת של 15% לשטח שירות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

| | |
|------------|--|
| 6.1 | חניה |
| | החניה תהיה בהתאם לתקן חניה. |
| 6.2 | 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> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות 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> <p>כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>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 עבודות חפירה או בניה 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> |



| | |
|--|-------------|
| 6.2 | חשמל |
| <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> | |



| | |
|---|---------------------------------|
| 6.3 | 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>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 לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תברואה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה במגרש ויסומן בהיתר הבניה</p> | |



| | |
|--|--------------------|
| 6.4 | פיקוד העורף |
| <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> | |

| | |
|--|-------------------|
| 6.5 | היטל השבחה |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.



