

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-0729020

שינוי בהוראות וזכויות בנייה - משפחת גור

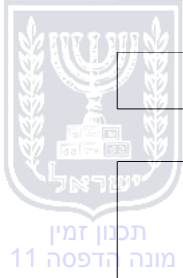
צפון

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

מסדירה קווי בניין למצב הבנייה הקיים בשטח. לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 4 מגדילה אחוזי בנייה מ-50% ל- 57.1% (50 מ"ר תוספת) לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בנייה - משפחת גור

223-0729020

מספר התכנית

0.699 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

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

227644 קואורדינאטה X

768763 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרח מעלות

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	יסמין		

שכונה רחוב יסמין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19194	מוסדר	חלק	23	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

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
לא		19: 42 23/01/2020	וופי סלאמה	22/10/2019	1		מנחה	בינוי
לא		20: 20 11/03/2019	וופי סלאמה	11/03/2019	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	רונית גור			מעלות- תרשיחא	יסמין (1)				arcwafi@g mail.com
	פרטי	שלמה גור			מעלות- תרשיחא	יסמין (1)				arcwafi@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב יסמין - מעלות תרשיחא.

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		רונית גור			מעלות- תרשיחא	יסמין (1)				arcwafi@gmail.com
בעלים		שלמה גור			מעלות- תרשיחא	יסמין (1)				arcwafi@gmail.com

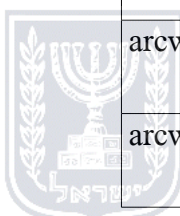
(1) כתובת: רחוב יסמין - מעלות תרשיחא.

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@gm ail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הסדרת מצב קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הסדרת קו בהיין צידי שמאלי מ- 4 מ' ל- 3 מ' ע"פ המצב הקיים בפועל וזאת ע"פי סעיף 62א (א) 4.
- 2- הגדלת זכויות בניה בסה"כ 50 מ"ר כלומר מ-50% k-57.1% לפני סעיף 62א (א) 17.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	23



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	699	100
סה"כ	699	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	699.43	100
סה"כ	699.43	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. ישמש להקמת מבנים חד משפחתי בודדים על המגרש או מבנה דו משפחתי בקו 0 משותף במבנה יחיד על מגרש.</p> <p>2. קו מגרש משותף במבנים בודדים מודים בצד אחד בלבד עד קו 0 וקיר אטום.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- העיצוב הארכטקטוני של המבנים :</p> <p>* לא תותר התקנת מתקנים כגון : מיכלי אגירת מים , דודי חימום , קולטי שמש , מיכלי גז , מיכלי דלק , זרועות לתליית כביסה , מזגני אוויר , אנטנות , גגונים סוככי שמש או מוליכים סניטרים/הנדסיים כגון צנרת מים גז וביוב , ארובות למיניהן אלא בתכונת אשר תבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה ובחיבורים תת קרקעיים , באישור מהנדס הוועדה .</p> <p>* מערכות תשתית : מערכת חשמל , תקשורת ומערכות תשתית אחרות אשר תבוצענה תהחנה תת קרקעית.</p> <p>* אנטנות טלוויזיה : תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית בחיבור תת קרקעי לבתים .</p> <p>* גדרות : חומר גובה ועיצוב הגדרות הפונות דרשות הציבור וכן מיקומם שערים , שילוט מואר וכי' , יבוצעו ע"פ מתכונת שתיקבע ע"י יוזמי התכנית ותקבל את אישורו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>* גגות : יותרו גגות משופעים שיכסו ברעפים . על הגג המשופע להיות מעל 80% משטח הגג לפחות ובאופן שישתלב ברצף הבינויהסמוךולא כתוספת זרה למבנה ולרחוב , מותנה באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>* החנייה תהיה בצד הדרך .</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת						
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1)	שרות
5			3	3	30	62.1	5%	57.1%	699	23	מגורים א'	מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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) 8 או 10.50 לגג רעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>- לא תותר התקנת מתקנים כגון : מיכלי אגירה למים , דודי חימום , קולטי שמש , מיכלי גז , מיכלי דלק , זרועות לתלית כביסה , מזגני אוויר , אנטנות , גגונים , סוככי שמש או מוליכים סינטטים /הנדסיים כגון צנרת מים גז וביוב , ארובות למינייהן אלא במתכונת אשר תבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה ובחיבורים תת קרקעיים , , באישור מהנדס הועדה .</p> <p>- מערכות תשתית : מערכות חשמל , תקשורת ומערכות תשתית אחרות אשר תבוצענה תהיינה תת קרקעיות .</p> <p>- אנטנות טלוויזיה : תותקן אנטנות טלוויזיה מרכזית בחיבור תת קרקעי לבתים .</p> <p>- גדרות : חומר , גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור וכן מיקום שערים , שילוט מואר וכו' יבוצעו עפ"י מתכונת שתיקבע ע"י יוזמי התכנית ותקבל את אישורו של מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>- גגות : יותרו גגות משופעים שיכסו ברעפים , על הגג המשופע להיות מעל 80% משטח הגג לפחות ובאופן שישתלב ברצף הבינוי הסמוך ולא כתוספת זרה למבנה ולרחוב , מותנה באישור מהנדס הוועדה המקומית .</p>	
6.2	הפקעות ו/או רישום
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .</p>	
6.3	חשמל
<p>א.תנאי למתן התר 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, תיירות 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>חשמל</p> <p>6.3</p> <p>ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' 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. 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 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. 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)</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6.4</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. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תברואה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית</p>	
<p>שרותי כבאות</p> <p>6.5</p> <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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11