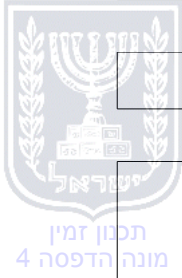


הוראות התכנית

תכנית מס' 223-0804229

שינוי הוראות וזכויות בניה רח' חבצלת 15 - מעלות תרשיחא



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

הסדרת מבנה קיים, על ידי ניצול חלל שנוצר במהלך הבנייה וניצולו רק במסגרת קווי הבניה המותרים על פי תוכנית מאושרת, כתוצאה מבנייה בטופוגרפיה תלולה, והפיכת החלל ליחידת דיור נוספת מוסדרת. כמו כן בניית מעלית נגישה בתחום החנייה, גישה לבית עבור דירים מבוגרים.



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 הוראות וזכויות בניה רח' חבצלת 15 - מעלות
 תרשיחא

מספר התכנית 223-0804229

שטח התכנית 0.699 דונם

1.2 שטח התכנית

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 א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (8)

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

226515 קואורדינאטה X

767453 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב חבצלת 15 שכונת יפה נוף מעלות.

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18407	מוסדר	חלק		16, 61, 64, 99

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 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון 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
07/01/1993	972	4073		החלפה	ג/ 5419
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			אלכס קזצ'קוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכס קזצ'קוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 39 21/07/2020	אלכס קזצ'קוב	21/07/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 24 06/11/2019	אלכס קזצ'קוב	04/11/2019	1	1: 250	מנחה	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	רינה לסקוב			מעלות- תרשיחא	חבצלת	15	04-9957811		

1.8.2 יזם

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	חרמון	2	03-9533333		
חוכר		רינה לסקוב			מעלות- תרשיחא	חבצלת	15	04-9917511		

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 קזצ'קוב		ק.אדריכלות	מעלות- תרשיחא	מעלות- תרשיחא		04-9971655		ira19702@gmail.com
	מודד	סויד מחבוב	1003		פקיעין (בוקיעה)	פקיעין (בוקיעה)				



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

הסדרת מבנה קיים, על ידי ניצול חלל שנוצר במהלך הבנייה וניצולו רק במסגרת קווי הבניה המותרים על פי תוכנית מאושרת, כתוצאה מבנייה בטופוגרפיה תלולה, והפיכת החלל ליחידת דיור נוספת מוסדרת. כמו כן בניית מעלית נגישה בתחום החנייה, גישה לבית עבור דירים מבוגרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א62 (א) הגדלת השטח הכולל לבניה ברשות עירונית בגודל של עד 50 מ"ר.

א62 (א) קביעה/שינוי בקווי בנין

א62 (א) קביעת/שינוי גובה הבניה

א62 (א) הגדלת מספר יחידות דיור

א62 (א) שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני



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'	69
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	69

תכנון זמין
מונה הדפסה 4**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	177.76	25.40
מגורים א'	522.19	74.60
סה"כ	699.95	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	177.76	25.40
מגורים א'	522.19	74.60
סה"כ	699.95	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים - תותר יחידת דיור בנוסף ליחידת המגורים העיקרית בגודל של עד 50 מ"ר.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך קיימת
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	3	4	3	(4) 2	10.5	2		(3) 50	(2) 78	(1) 284	520	69	מגורים	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הכולל תוספת 50 מ"ר לפי סעיף 62א (א) 16.
- (2) תוספת בשיעור של 15% בשטחים הכוללים על פי החלטת מליאה מס' 200204 בתאריך 17/7/2002.
- (3) תותר בנוסף הקמת מרתף בשטח עד 50 מ"ר ליחידת דיור, על פי הוראות תבי"ע ג/5419.
- (4) יותר 2 קומות נוספות מתחת לכניסה הקובעת.






תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

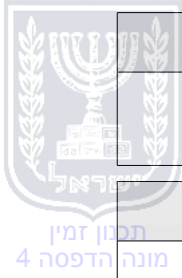
6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>1 בקיר קו 0 לא יבצעו כל חלונות / או פתחי יציאה כולל צנרת וזיזים. הפתרונות להורדת מי גשם מהגגות יהיה מכל בית יחידת הקרקע הצמודה אליו. 2. לא תותר מבני עזר מחוץ למסגרת קווי הבנייה. 3. חזית הגג חובה לכסות מחצית משטח הגגות ברעפים. 4. יותר מבנה יציאה אל הגג שגובה תקרתו לא תעלה על 2.20 מטר מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר. 5. מסד עד גובה 2.20 לא יחשב כשטח מגורים, בתנאי שלא יפתחו בו חלונות ופתחים בקירות חיצוניים, למעט פתח אחד לכניסת שירות. 6. שטחי מדרגות וחללים בגובה כפול ימדדו לצרכי רישוי רק במפלס אחד. 7. הגבהים המפורטים לעיל אינם כוללים את גובה האנטנות, מתקנים סולרים, וארובות, בתנאי שיצויין גובהם וחומרי הבנייה.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 אדריכלות</p> <p>המבנה קיים, לכן אין שינויים חזותיים למעט מה שקיים בפועל.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p>6.3 עיצוב אדריכלי</p> <p>בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים מפלסיהם, כולל צורת הגג, מפגע נופי / או ביצועי וישתלבו בחזיתות ובמפלס הבניינים השכנים, הכל לפי החלטת הוועדה המקומית. מעקה הגג יהיה בנוי מאותם חומרים מהם בנוי המבנה. על גגות ומרפבות תותר הקמת פרגולות מעץ לצרכי הצללה.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 חניה</p> <p>יוקצו מקומות חנייה עפ"י תקן החנייה ובהתאם לגודל הדירות בתוך שטח המגרשים.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p>6.5 חשמל</p> <p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה. 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. אל אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף 3 מ' -----</p>	<p>6.5</p>



חשמל	6.5
<p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' -----</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה 5 מ' -----</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2 מ' -----</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ----- 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' -----</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' -----</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חב' החשמל -----</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' -----</p> <p>יא. 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 תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות החפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע, לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר מקומית 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.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>סידורי סילוק אשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר פסולת מוסדר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	
ניקוז	6.7
<p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי שהסמיכו לכך ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
ביוב	6.8
<p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו שהסמיכו לכך ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
פיקוד העורף	6.9
<p>תנאי לקבלת היתר יהיה בכפוף לאישור פיקוד העורף.</p>	

6.10	תשתיות
	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו שהסמיכו לכך.
6.11	מעליות
	יותר תוספות בנייה המיועדות להסדרת נגישות כגון, מעלית או רמפה, מחוץ לקווי הבניה המותרים, בתחום החנייה.
6.12	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיד בתום אישור התוכנית

