

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-1069582

שינוי בהוראות וזכויות בניה - רח דולב 16 - מעלות

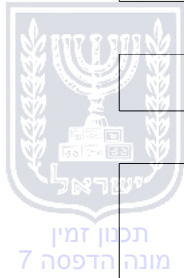
צפון

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

התוכנית נותנת מענה, לפתרון לגיטימציה למצב הקיים של מבנה המגורים, הכולל מחסן וקירוי חנייה בתוך תחומי קווי הבנייה, והוספת זכויות בנייה.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות וזכויות בניה - רח דולב 16 - מעלות
-----------------------------------	------------------	---

מספר התכנית	223-1069582
--------------------	-------------

1.2 שטח התכנית	0.429 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
62א (א) (16), 62א (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

קואורדינאטה X 225526

קואורדינאטה Y 770311

1.5.2 תיאור מקום

דולב 16 שכונת הזיתים 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	דולב	16	

שכונה

שכונת הזיתים מעלות.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21093	מוסדר	חלק	48	

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 13342	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13342. הוראות תכנית ג/ 13342 תחולנה על תכנית זו.	7209	3681		21/02/2016
ג/ 12015	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12015 ממשיכות לחול.	5045	1103		07/01/2002
ג/ 16653	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	5913	2295		05/02/2009
ג/ במ/ 62	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/במ/62 ממשיכות לחול.	3903	3177		18/07/1991



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				רנא חאג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רנא חאג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב		1	13/06/2022	רנא חאג	09: 21 07/07/2022	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/02/2022	רנא חאג	12: 03 14/02/2022	מצב מאושר	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	ולדמיר דרוגובצקי			מעלות-תרשיחא	דולב	16			
	פרטי	פולינה דרוגובצקי			מעלות-תרשיחא	דולב	16			

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 מקרקעי ישראל			נוף הגליל	נצרת עילית	2	03-9533333		
בעלים		פולינה דרוגובצקי			מעלות-תרשיחא	דולב	16			
חוכר		ולדמיר דרוגובצקי			מעלות-תרשיחא	דולב	16			
חוכר		אשר וקנין			מעלות-תרשיחא	דולב	16			
חוכר		סילביה וקנין			מעלות-תרשיחא	דולב	16			

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רנא חאג	47887		פקיעין (בוקייעה)	(1)		04-8161444	1534-8161444	rana.haj1@gmail.com
	מודד	אוסמה סמעאן	940		פסוטה	(2)				aa.simaan@gmail.com

(1) כתובת: תד 756.

(2) כתובת: פסוטה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

לגיטימציה למצב הקיים של מבנה המגורים, הכולל מחסן וקירוי חנייה בתוך תחומי קווי הבנייה, הוספת 50 מ"ר עבור מגרש דו משפחתי - כל דירה 25 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

62 א (א) 4 שינוי קווי בנייה

62 א (א) 16 הוספת זכויות בנייה במגרש המיועד לבנייה ברשות עירונית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

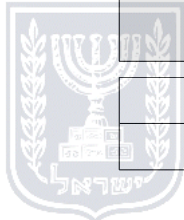
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	48

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	429.68	100
סה"כ	429.68	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	429.68	100
סה"כ	429.68	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
ישמש למגורים צמודי קרקע, חד ודו משפחתיים בגובה עד 2 קומות. 4.5 יחידות דיור לדונם נטו. מגרשי בנייה של כ 430 מ"ר ניתנים לחלוקה. ניתן לבנות בהם 2 יחידות צמודי קרקע. בית חד קומתי ניתן להגדלה ע"י תוספת קומה.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח א - על קו בניין 0 לא אושרו פתחים לכיוון מגרשים גובלים . - לא תותר כל תוספת בניה מעבר למופע בנספח הבינוי. - תותר חניה מקורה על גבול מגרש קדמי צידי.	



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט							
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(3) 0	(3) 2	(3) 0	(3) 2	2	(2) 9	2	(3)		64.5	(1) 243.5	430	דולב 16	48	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

ניתן לבנות מחסן מתחת לחנייה, אשר במפלס הכניסה בקו בניין אפס, במסגרת שטחי שירות.
תוספת על פי סעיף 62 (א) 16 יחול על המגרש, וינתן עבור 2 היחידות הקיימות, לכל דירה 25 מ"ר בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הכולל תוספת 50 י"ר, למגרש..

(2) יותר הקמת גג רעפים, גובה קצה הגג לא יעלה על 6 מ' ממפלס הקומה השנייה.

(3) בהתאם לתשריט מוצע.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	לא ניתן לבנות, תוספות בנייה מעל גגונים/מחסנים קיימים בתוך תחום קווי הבנייה, תוכנית זו מאשרת את רק מה שקיים.
6.2	קווי בנין
	בהתאם לתשריט מוצע, יותר מחסן בקו 0 מתחת לחנייה, כמו כן יותר גגון מעל חנייה.
6.3	חניה
	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.
6.4	חשמל
	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 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 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 בניה 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 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)



6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו שהסמיכו לכך. 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.

6.6

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח המיועד למגורים בישוב כפרי. 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.

6.7

תנאים בהליך הרישוי

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

בעת אישור התכנית לתוקף.

