

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-1080761

שכונת גבעת האירוסים - שינוי חלוקת יעודים - רח' ספיר - מעלות

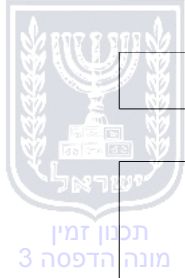
צפון

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

- תוכנית זו מהווה שינוי חלקי למתחם מגורים ב' המאושר בתכנית מס' 223-0662668 (משנת 2019) "שכונת גבעת האירוסים - מעלות", שאר חלקי התכנית כמאושר ללא שינויים.
- התכנית מציעה חלוקה חדשה לתאי שטח ביעוד מגורים ב' עם הנחיות מיוחדות לפי מצב קיים בשטח והמשומשים כחניה לדיירים ברחוב ספיר.
- השינוי המוצע בתכנית עפ"י סעיף 62א(א) 6 (שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית) -הוראות, מגבלות, הנחיות וזכויות בניה כמאושר בתכנית מס' 223-0662668.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שכונת גבעת האירוסים - שינוי חלוקת יעודים -רח' ספיר - מעלות	

מספר התכנית 223-1080761

שטח התכנית 11.500 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (6)

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 226564

קואורדינאטה Y 769886

1.5.2 תיאור מקום

ברחוב ספיר דרומית למתחם מגורים מאושר לפי תכנית 223-0662668

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	ספיר		

שכונה גבעת האירוסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21065	מוסדר	חלק		6, 201, 206, 211
21090	מוסדר	חלק		4, 13

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



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
223-0662668	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 223-0662668 ממשיכות לחול.	8397	14031		15/08/2019
ג/ 20395	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20395 ממשיכות לחול.	6803	5552		14/05/2014



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				ראמז חיראלדין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ראמז חיראלדין		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	20/03/2022	ראמז חיראלדין	11: 39 17/05/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/03/2022	ראמז חיראלדין	14: 47 22/03/2022	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית מעלות תרשיחא	מעלות- תרשיחא	בן גוריון		04-9578888		
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי (2)		ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ	ירושלים	יפו		04-8402141	04-8402161	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בן גוריון 1 מעלות-תרשיחא.

(2) כתובת: מחוז צפון - החרושת 4 (בית אמירה) - נשר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ	ירושלים	יפו (1)		04-8402141	04-8402161	

(1) כתובת: מחוז צפון - החרושת 4 (בית אמירה) - נשר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	ראמו חייראלדין	85535		חורפיש	חורפיש (1)		04-9971910	04-9971834	office@rmze ng.co.il
מודד מוסמך	מודד	עומי אבו חנא	665		נצרת	(2)		04-6569782	04-6465295	azmi@azmi- srv.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה מומחה	יועץ תחבורה	ראמוז חיראלדין	85535		חורפיש	(3)		04-9971910	04-9971834	office@rmze ng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 193.

(2) כתובת: ת.ד. 2527.

(3) כתובת: ת.ד. 193.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

שינוי מיקום תאי שטח ביעוד מגורים ב' עם הנחיות מיוחדות ברחוב ספיר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי מיקום תאי שטח ביעוד מאושר מגורים ב' עם הנחיות מיוחדות לפי מצב קיים בשטח ברחוב ספיר.
- שינוי לפי סעיף בחוק 62א(א) 6 - (שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית שאישרה המחוזית).
- הוראות, הנחיות, מגבלות וזכויות בניה לפי תכנית מס' 223-0662668.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 5, 9 - 13, 100 - 103, 106 - 110
שטח ציבורי פתוח	300, 301, 304
דרך מאושרת	500
דרך מוצעת	400 - 405

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	500
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	100 - 103
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	500
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	402 - 404
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	100 - 103, 106 - 110
זיקת הנאה	דרך מאושרת	500
זיקת הנאה	מגורים ב'	1, 3 - 5, 9 - 12

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
כביש מאושר	4,746.19	41.38
כביש מוצע	169.15	1.48
מגורים ב'	6,318.6	55.08
שטח ציבורי פתוח	236.83	2.07
סה"כ	11,470.77	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,746.19	41.38
דרך מוצעת	169.15	1.47
מגורים ב'	6,318.6	55.08
שטח ציבורי פתוח	236.83	2.06
סה"כ	11,470.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. במגרשים שהם נמוכים מהדרך המשרתת אותם יותר ניצול שטחים עיקריים ושטחי שירות תחת משטח החניה או גשר הכניסה לבניין . 2. יותר ניצול שטחים עיקריים ושטחי שירות בקומת המרתף . 3. המצללות יבנו בחזות נאה ואחידה בכל מגרש , פרטי המצללה יכללו בבקשה להיתר בניה .
ב	קווי בנין קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלת זכויות ולמסומן בתשריט.
ג	תנאים בהליך הרישוי 1. בקשה להיתר בניה תכלול את כל יחידות הדיור במגרש ופיתוח המגרש בשלמותו , ותחתם על ידי כל בעלי הזכויות במגרש . 2. השלמת עבודות הפיתוח באחריות יזם התכנית , בתוך המגרשים ובתחום הדרכים לרבות סלילת החניות שבתחום מגרשי המגורים ב' עם הנחיות מיוחדות . 3. מגרשי מגורים ב' עם הנחיות מיוחדות יכללו בבקשות להיתר בניה . 4. רישום זכות מעבר לתשתיות כמסומן בתשריט .
ד	זיקת הנאה זיקות ההנאה המסומנות בתשריט ישמשו רק למעבר תשתיות בין המגרשים כמו מערכות המים והביוב .
ה	הנחיות מיוחדות הנחיות למגרשי מגורים ב' עם הנחיות מיוחדות : 1. השימושים המותרים לדרך , אך החניה תהיה עבור חניה פרטית בלבד שתשמש את מגרש מגורים ב' הקרוב . 2. לא יותר גידור כלשהו . 3. במגרשים אלו תהיה זכות מעבר לציבור , לרכב , ולמתקני תשתית . 4. מגרשים אלו יתוכננו יחד עם הדרכים כחלק בלתי נפרד מהדרכים , מקומות החניה הפרטיים והציבוריים יסומנו בתכניות ובשטח.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בתא שטח מס' 304 בנוסף לשימושים שנזכרו יאפשר מעבר לכלי רכב

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר רכב, חניה ציבורית, הולכי רגל, מתקני תשתיות, מתקני דרך, גינון, מתקני רחוב, השימושים הם עפ"י השימושים שנקבעו בתוכנית 223-0662668.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	ישמש למעבר רכב, חניה ציבורית, הולכי רגל, מתקני תשתיות, מתקני דרך, גינון, מתקני רחוב, השימושים הם עפ"י השימושים שנקבעו בתוכנית 223-0662668.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש מזערי	עיקרי						שרות	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	מגורים ב'	5 ,1	345	120	22	142	50	8	23	14	4 (1)							
מגורים ב'	מגורים ב'	13	345	120	22	142	50	8	23	14	4 (2)							
מגורים ב'	מגורים ב'	2 - 4 , 9 - 12	345	120	22	142	50	4	10	14	4 (1)							

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

הוראות טבלה 5:

- קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע .
- יותר קומות מתחת לכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ מספר קומות במבנה לא יעלה על הרשום בעמודה של "מעל כניסה קובעת" .
- ניצול שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת יהיה מתוך השטח העיקרי והשרות הרשומים בעמודות של " מעל כניסה קובעת " , ניצול השטח יותר לשימוש עבור דירות קרקע .
- יותר ניווד שטחים בין שטחי הבניה העיקריים לבין שטחי השרות .
- למבנים עם גגות לא שטחים כגון גגות רעפים או גגות קמרונים , יותר 2 מ' נוספים על הגובה הרשום .
- הגובה הרשום בטבלה מתייחס לגג שטוח , מעל גובה זה יותר מעקה בנוי בגובה 130 ס"מ .
- חלקי מבנה שיוצמדו לקירות תמך ויכללו גינת גג , או שימצאו תחת חניה , לא ימנו במניין התכסית .
- תותר הוספת שטח של 12 מ"ר לדירה , עבור גזוזטראות .
- זכויות הבנייה נקבעו עפ"י תכנית מאושרת מס' 223-0662668 .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) + עליית גג.
- (2) + עליית גג וקומת חניון תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א. מגורים ב' - החניה תהיה בתחום תאי השטח 100-103 ו 106-110, בתא שטח מס' 13 החניות יהיו בתחום המגרש, מס' מקומות החניה יהיו ע"פ התקן.
- ב. תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת החניה לפי התקן.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

רישום חלקות חדשות יעשה ע"פ סעיף 125 לחוק.

6.3**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. 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 בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקומה תיל הקיצוני/מהכבל/מהמ תקן

3.0 מ'קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף

2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד

5.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה

2.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד(כא"מ)

20.0 מ'קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ'קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

0.5 מ'כבל חשמל מתח נמוך

3.0 מ'כבל חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל/כבל חשמל מתח עליון

1.0 מ'ארון רשת

3.0 מ'שנאי על עמוד

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.

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 החשמל.

לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה

6.3

חשמל

כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף הזה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

א. החלוקה לתאי שטח שמופיעה בתשריט תוכנית זו היא חלוקה מנחה - תנאי למתן היתרי בניה לפי תכנית זו יהיה הגשת תכנית / תשריט איחוד וחלוקה לכל שטח התכנית ואישורה כנדרש כחוק.

תאי שטח ביעוד דרך אפשר שיאוחדו עם חלקות גובלות ביעוד זהה.

ב. תכנון וביצוע הדרכים לרבות תאי שטח עם הנחיות מיוחדות המשולבים בדרכים.

ג. רישום אצל רשם המקרקעין של זיקת הנאה למעבר תשתיות כמסומן בתשריט התכנית.

6.5

מקלטים

מתקני מיגון ומקלטים כגון ממ"דים, ממ"קים, ממ"מים ייבנו בתחום תכנית זו כחלק מהבניינים, ובאישור הג"א.

6.6

הנחיות מיוחדות

הוראות סעיף 6 מתכנית מאושרת מס' ג/20395 חלים גם על התכנית זו.

6.7

זכויות בניה מאושרות

הוראות, הנחיות וזכויות בניה לתכנית זו יהיו לפי הרשום בתכנית מאושרת מס' 223-0662668 במידה ויש סתירה בהוראות תכנית זו התכנית המאושרת הנ"ל קובעת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הוא 5 שנים מיום אישורה.