

התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים

מחוז הצפון ועדה מחוזית

18-12-2013

נתקבל

נדרש עילת

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג'20525

שם תוכנית: הקטנת קווי בניין והגדלת אחוזי בנייה – "מעלות תרשיחא"

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה נפתלי

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 20525 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 6.11.13 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפול אדרי מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית	
חודעה על אישור תכנית מס' 20525 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____	

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות**הקטנת קווי בניין והגדלת אחוזי בנייה
"מעלות תרשיחא"**

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

ג'20525

מספר התוכנית

0.847 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

15/12/2013

תאריך עדכון המהדורה

מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

•

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד
וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין
תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי
- קואורדינטה X 227225
קואורדינטה Y 769750
- 1.5.2 תיאור מקום** הגנה 38/1
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מעלות תרשיחא
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית
- התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות מעלות תרשיחא
- הגנה 38/1

פורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19436	מוסדר	• חלק מהגוש	14	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג'במ\92	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג'במ\92 משיכות לחול.	י.פ. 3998	30-4-1992
ג'14693	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג'14693 משיכות לחול.	י.פ. 5478	5-1-2006
ג'16653	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג'16653 משיכות לחול.	י.פ. 5913	5-2-2009

1.7 מסמכי התוכנית									

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		20		5-6-2013	איאד שנאוי	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250		1	5-6-2013	איאד שנאוי	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
			0775590850	06-558211	הגנה 38/1		מעלות תרשיחא		023046600	נוטליב עופר

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0775590850	06-558211	הגנה 38/1		מעלות תרשיחא		023046600	נוטליב עופר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0775590850	06-558211	הגנה 38/1		מעלות תרשיחא	023046600	נוטליב עופר		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
eng@zahav.net.il	04-9863144	052-5588442	04-9864006	כפר-מנדה 17907 ת.ד. 1600	ל.ר.	ל.ר.	111827	033981762	איאד שנאוי	עורך התוכנית ומורד אורחי מהנדס

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט והגדלת אחוזי בנייה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- שינוי קווי בניין עבור מגרש 14 בהתאם למסומן בתשריט.
2- הגדלת אחוזי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 0.847 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		763 מ"ר	37 מ"ר	726 מ"ר	מ"ר	מגורים
		8	0	8	מס' יח"ד	
					מ"ר	
					מס' יח"ד	
					מ"ר	
					מ"ר	
					מ"ר	
					חדרים	
					מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

ג.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים			

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מגורים ב'
		14	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים			

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים	
100%	847	847	100%	מגורים ב'
100%	847	847	100%	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב'		4.1
שימושים		4.1.1
ישמש למבנה מגורים בין 3 קומות הכולל 8 יחידות דיור.		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
גובה מבנה יהיה עד 15 מ"ר הכולל גג רעפים.		א.
		ב.
		ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)		הכסית (משטח תא)		צפיפות (יחיד לדונם נטו)		מספר יחיד מספר		אחוזי כוללים (%)		שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)		מס' תא שטח		יעוד	
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכניסה לקובעת	משטח תא	השטח (משטח תא)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה מ"ר	מתחת לכניסה הקובעת		עיקרי שרות	מעל לכניסה הקובעת		עיקרי שרות	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
				מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת									שרות	עיקרי שרות										
כמסומן בתשריט				-	3	15	40%	9	8	115%	974	-	-	25%	90%	847	14	מגורים ב'							

6. הוראות נוספות

• 6.1 מים

- היתר
- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית , החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

• 6.2 ניקוז

- תנאי לקבלת התר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח הבתחום התוכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית .
- ובאישור רשות הניקוז האזורית.

• 6.3 ביוב

- תנאי לקבלת התר בניה , חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכן .

• 6.4 חלוקה

- תני למתן היתרי בנייה אישור תשריט חלוקה על ידי ועדה המקומית כנדרש בחוק.

• 6.5 רישום

- בהתאם להוראות סעיף 125 חוק תכנון ובניה

• 6.6 היטל השבחה

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

• 6.7 חניה

- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות , ובאישור הועדה המקומית.

• 6.8 פיקוד העורף

- תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

• 6.9 הוראות בנושא חשמל

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 השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל
- 2- בתכנון לאזור מגורים ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- 3- על אף האמור בסעי' 11 יתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. 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:

מזהיר הקו	מהתיל הקיצוני א' מהכבלומהמתקן	
	3.00 מטר	א- קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מטר	ב- קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5.00 מטר	ג- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף
	2.00 מטר	ד- קו חשמל מתח גבוה עד ק"ו – כבל אדיר
20.00 מטר		ה - קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
35.00 מטר		ו – קו חשמל מתח עלי עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז – כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח- כבלי חשמל מתח גבוה

6.10 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.11 חיזוק המבנה :

היתר בנייה לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי 413.

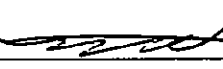
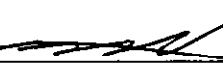
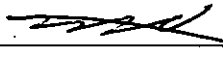
7. ביצוע התוכנית

5

7.1 שלבי ביצוע: ל"ר**7.2 מימוש התוכנית:**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 27-6-2013	חתימה: 	שם: גוטליב עופר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 023046600	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 27-6-2013	חתימה:	שם: שנאוי איאד	עורך התוכנית
מספר תאגיד: שנאוי סלאח איאד מהנדס אזרחי מודד מוסמך משרד רשמי 111827	תאגיד:		
תאריך: 27-6-2013	חתימה: 	שם: גוטליב עופר	יזם בפועל
מספר תאגיד: 023046600	תאגיד:		
תאריך: 27-6-2013	חתימה: 	שם: גוטליב עופר	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה שנאוי איאד ש (ס), מספר זהות 033981762 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _____ ששמה שינוי קווי בניין והגדלת אחוזי בנייה (להלן "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית מספר רשיון 111827.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


שנאוי סנאוי איאד
מהנדס אזרחי מודד מוסמך
מיס רשיון 111827

חתימת המצהיר

20-5-2013
תאריך

א.

ב.

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

-

-

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

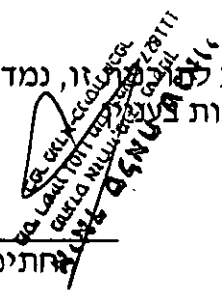
:

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 10-5-2013 בהתאם להוראות החוק והתקנות

 _____ חתימה	111827 _____ מספר רשיון	שנאוי איאד _____ שם המודד המוסמך
---	-------------------------------	--

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה
מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה	_____ מספר רשיון	_____ שם המודד המוסמך
----------------	---------------------	--------------------------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי
בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

_____ חתימה	_____ מספר רשיון	_____ שם המודד המוסמך
----------------	---------------------	--------------------------

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		-
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.		-

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.