

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנית מס' 223-0217976

ניווד זכויות בניה - גבעת אורנים מעלות

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

הודעה על הפקדת תכנית מס' 223-0217976
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום: _____

ועדה מקומית לתכנון ובניה מעלות תרשיחא
אישור תכנית מס' 223-0217976
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשינוי מס' 201502 ביום 29/4/15
סמנכ"ל תכנון יריר הועדה

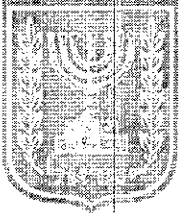
סמנכ"ל ועדה מנחבוט
ראש העיר מעלות-תרשיחא
יריר הועדה



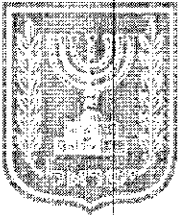
תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דברי הסבר לתכנית

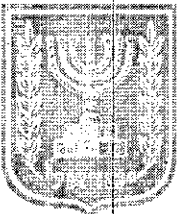
תכנית זו באה לנייד שטחים (זכויות בניה) בין מגרשים ולשנות מסי הוראות בניוי על מנת להקים פרויקט מגורים בהתאם לתכנית בניוי מצורפת.



הכנס זמין
מונה תדפסה 11



הכנס זמין
מונה תדפסה 11



הכנס זמין
מונה תדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית : שם התכנית : ניווד זכויות בניה- גבעת אורנים מעלות
ומספר התכנית

מספר התכנית : 223-0217976

1.2 שטח התכנית : 18.9 דונם

1.3 מהדורות : שלב : מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית : סוג התכנית : תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת : כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית : מקומית

לפי סעיף בחוק : 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

225450 קואורדינאטה X

767450 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבעת אורנים מעלות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלות-תרשיחא - חלק מתחום הרשות

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבעת אורנים מעלות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18392	מוסדר	חלק		2-4
18393	מוסדר	חלק		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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11610/ג	409 - 401

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/05/2013	4728	6593	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11610 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11610

הערה לטבלה:

התכנית מניידת זכויות בין מגרשים ומשנה הוראות בינוי בלבד

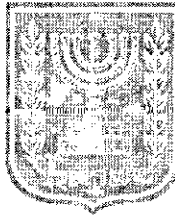
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			איתי זהבי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	10/06/2014	בני שנהר- גולן אדריכלים		08/09/2014	נספח בינוי	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	10/06/2014	בני שנהר- גולן אדריכלים		10/06/2014	נספח בינוי גליון 2	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	10/06/2014	בני שנהר- גולן אדריכלים		10/06/2014	נספח בינוי גליון 3	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		10/06/2014	איתי זהבי		10/06/2014	מצב מאושר גליון 1:	לא



ת.נ.ז. 11
מונה תדפיס

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



ת.נ.ז. 11
מונה תדפיס

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
חברה יזמית	פרטי	משה חדיף		משה חדיף בנין והשקעות בע"מ	צפת	(1)		04-6922516	04-6972004	hadif@012. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: העליה 4 מרכז צליל צפת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חב' משה חדיף	צפת	(1)	4	04-6922516	04-6972004	hadif@012.co.il

(1) כתובת: צפת העליה ב 4.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ר.מ.י	נצרת עילית	(1)		04-6560521	04-6558211	
חוכר	משה חדיף		חב' משה חדיף	צפת	(2)		04-6922516	04-6972004	hadif@012.co.il

(1) כתובת: נצרת עילית 580.

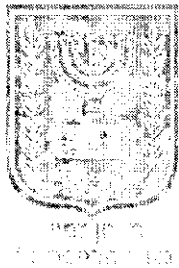
(2) כתובת: העליה 4 מרכז צליל צפת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	(1)		04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
הנדסה ומדידות	מודד	עסאם דלה	893		כפר יאסיף	(2)		04-9561532	04-6306465	isam@daly.co.il
אדריכל רשוי	מתכנן	בני שנתר- גולן אדריכלים			חיפה		10	04-8224511	04-8224515	office@golanarc.com

(1) כתובת: קיבוץ הסוללים.

(2) כתובת: כפר יסיף 24908 ת.ד. 3435.



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

ניוד זכויות בניה, הוספת 6 יח"ד ושינוי הוראות בינוי- גבעת האורנים מעלות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ניווד זכויות בניה במגרשי המגורים בהתאם לטבלת זכויות מצב מוצע. (לפי סעיף 62(א)א-6 לחוק התו"ב).
2. שינוי הוראות בינוי לאזור מגורים ג' (לפי סעיף 62(א)א-5 לחוק התו"ב).
3. שינוי קו בנין צידי וקידמי ל-0 לצורך הקמת מתקנים טכניים בלבד (פילרים, אשפה וכד') ושינוי קו בנין צידי ואחורי לפי תכנית בינוי לבניית המבנים. (לפי סעיף 62(א)א-4 לחוק התו"ב).
4. הוספת 6 יח"ד, בכל המתחם יותרו 108 יח"ד במקום 102 יח"ד. (לפי סעיף 62(א)א-9 לחוק התו"ב).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 18.9

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	108		+6	102	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	11,220			11,220	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	508,506
מגורים ג'	409 - 401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
27.62	5,220	דרך מאושרת
72.38	13,680	מגורים ג'
100	18,900	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
27.62	5,221.1	דרך מאושרת
72.38	13,679.69	מגורים ג'
100	18,900.79	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	באזור זה יותרו שמושים למגורים בלבד בהתאם להנחיות תכנית מתאר ג/11610 ובהאם לשינויים המופיעים בטבלת זכויות בתכנית זו ולהוראות בינוי מפורטות הן בתכנית ג/11610 ובשינויים המופיעים בתכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>כל הוראות הבינוי של תכנית ג/11610 יחולו על שטח זה למעט השינויים הבאים:</p> <p>-מבנה מדורג: לפחות ל-60% מהדירות תהיה גינה ו/או מרפסת גג לא מקורה.</p> <p>-עיצוב הגג: לפחות 25% משטח הגג יהיה משופע או קשתי, בחיפוי מתכת בלתי מחלידה או חומר אחר לאישור מהנדס הוועדה.</p> <p>-מבנה עזר: במרווח קדמי/צדדי תותר הקמת מבנים טכניים (פילרים) ומתקני אשפה כמסומן בנספח הבינוי ולפי דרישת מהנדס הוועדה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	בשטח זה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך למיניהם.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



המנהל
דפוס 11

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
5	5	3.6 (1)	3.6 (1)	7	24	12	55	550	1282	1400	401	מגורים ג'
5	5	3.6 (1)	3.6 (1)	6	22.05	10	55	450	1072	1400	402	מגורים ג' 1 - יעוד מבוטל
5	5	3.6	3.6	6	22.05	10	55	450	1072	1530	403	מגורים ג'
5	5	3.6	3.6	6	22.05	10	55	450	1077	1400	404	מגורים ג'
5	(1) 5	3.6	3.6	6	24	10	55	750	1047	1270	405	מגורים ג'
5	5	3.6	3.6	7	26.5	14	55	900	1415	1710	406	מגורים ג'
5	5	3.6 (1)	3.6 (1)	7	26.5	14	55	900	1415	1710	407	מגורים ג'
5	5	3.6	3.6	7	26.5	14	55	900	1420	1640	408	מגורים ג'
5	(1) 5	3.6	3.6	7	26.5	14	55	900	1420	1640	409	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

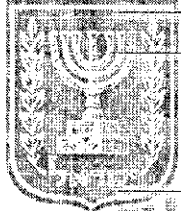
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- (1) תותר הגבהה של עד 4 מטרים למבנה יציאה לגג ושטחים טכניים מקורים בגג. הגובה המופיע בטבלה הינו גובה כולל של הבנין מרצפה תרתונה ועד רום הגג.
- (2) תותר הבלטת קירות ללא פתחים עד מרווח צידי 2.70 מ'. תותר הבלטת קירות ללא פתחים עד מרווח אחורי 4.20 מ' קווי בנין למבנים יהיו על פי תכנית בינוי מצורפת.
- (3) תותר בנייה במרווח קדמי וצידי עד גבול המגרש לצורכי חניה מקורה, מתקני אשפה ומתקנים טכניים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) או לפי תשריט בינוי.



המנהל
דפוס 11

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	6.1
<p>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.</p>	
6.2 חלוקה ו/ או רישום	6.2
<p>תנאי להוצאת היתר בנייה - אשור תשריט אחד ו/או חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב 1965 רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 143 לחוק התו"ב 1965.</p>	
6.3 חשמל	6.3
<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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>נוהתיל 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 אירי 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>ארון רשת 1 מ'</p> <p>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 תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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</p>	

6.3	חשמל
	לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, תציבה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. 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)
6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות קשתיים יוצבו קולטים לדודי שמש בקטע הגג השטוח ויוסותרו ע"י מעטפת הגג. לא תותר התקנת דודים או קולטים גלויים על פני הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	כל התנאים וההנחיות המפורטות בתכנית ג/11610 יחולו על תכנית זו.
6.7	תשתיות
	1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.8	חומרי חפירה ומילוי
	היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
6.9	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188-190 בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה ? 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית על פי

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	סעיף 26 לחוק.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: משה חדיף	סוג: תאריך:	משה חדיף בנין והשקעת בע"מ
	שם ומספר תאגיד: משה חדיף בנין והשקעות בע"מ 511240434	חתימה:	ח.פ. 511240434
יזם	שם: חבי משה חדיף	סוג: תאריך:	משה חדיף בנין והשקעת בע"מ
	שם ומספר תאגיד: חבי משה חדיף 511240434	חתימה:	ח.פ. 511240434
בעל עניין בקרקע	שם: ר.מ.י 5120000	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: משה חדיף	סוג: חוכר	תאריך: משה חדיף בנין והשקעת בע"מ
	שם ומספר תאגיד: חבי משה חדיף 511240434	חתימה:	ח.פ. 511240434
עורך התכנית	שם: איתי זהבי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: איתי זהבי אדריכלים בע"מ 514311927	חתימה:	

