

20 00 326 371 - 1

תכנית מס' 258-0248716 - שם התכנית: שנוי יעוד למגורים ב' - ג/22128 - מעיליא

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0248716

שנוי יעוד למגורים ב' - ג/22128 - מעיליא

מס' 10-13-2013

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס'	
258-0248716	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 27/07/16 לאשר את התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/>	התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/>	התכנית נקבעה טענה אישור שר
כנייל מינהל התכנון ייעוד היעדה המחוזית	

258-0248716

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

דברי הסבר לתכנית

שנוי יעוד למגורים ב'

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שנוי יעוד למגורים ב' - ג/22128-מעיליא
1.1	מספר התכנית	258-0248716
1.2	שטח התכנית	0.588 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	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 מעלה נפתלי

224525 קואורדינאטה X

770725 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרח מעיליא-שטח ללא שיפוט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעיליא - חלק מתחום הרשות: מעיליא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון מזרח מעיליא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18623	מוסדר	חלק		17

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	תאריך
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קיסר פראן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיסר פראן		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	02/06/2015	קיסר פראן	23/10/2014	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 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסף חדיד			מעיליא	(1)	541	04-9977691	04-9977691	

הערה למניש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 541 מעיליא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף חדיד			מעיליא	(1)	541	04-9977691	04-9977691	

(1) כתובת: ת.ד. 541 מעיליא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יוסף חדיד			מעיליא	(1)	541	04-9977691	04-9977691	

(1) כתובת: ת.ד. 541 מעיליא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	קיסר פראן	38792		מעיליא	(1)		04-9971974	04-9971974	farran@bezeqint.net
	מודד	ויסאם דחבור	1127		מעיליא	(2)	1	04-9572687	04-9572687	

(1) כתובת: ת.ד. 1019 מעיליא.

(2) כתובת: מעיליא.

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 יעוד למגורים ב'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד למגורים ב'.
- ב. קביעת שטחי הבניה המרביים ל- 144% מתוכם 120% המהווים שטחים עיקריים.
- ג. קביעת 4 יח"ד.
- ד. קביעת 4 קומות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.588
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		4	+4		יח"ד	מגורים (יח"ד)
		587	+587		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
מגורים ב'	100
שטח ציבורי פתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא תכנית מאושרת	588	100
סה"כ	588	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	489.32	83.14
שטח ציבורי פתוח	99.23	16.86
סה"כ	588.56	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	-בתי מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי ומתקני משחקים לילדים.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
									צד-י-שמאלי	צד-י-ימני	אחורי
מגורים ב'	מגורים ב'	100	489	24%	50	4	13	4	(1)	(1)	(1)
									גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי
									120%		

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 כללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קו הבנין לכיוון השצ"פ יהיה 2 מטר עבור קומת הקרקע ו-1 מטר עבור הקומות העליונות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה																								
	חניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.																								
6.2	חשמל																								
	<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 ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :-</p> <table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן</td> <td style="text-align: center;">מציר הקו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">א. קו חשמל מתח נמוך -- תיל חשוף</td> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ב. קו חשמל מתח נמוך -- תיל מבודד</td> <td style="text-align: center;">2 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה</td> <td style="text-align: center;">5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -- כבל אוריי מבודד (כא"מ)</td> <td style="text-align: center;">2 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---</td> <td style="text-align: center;">20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----</td> <td style="text-align: center;">35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td style="text-align: center;">3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td style="text-align: center;">בתאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">י. ארון רשת</td> <td style="text-align: center;">1 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">יא. שנאי על עמוד</td> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.</p> <p>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 בתוכנית 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 בניה כלשהי מעל</p>	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך -- תיל חשוף	3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך -- תיל מבודד	2 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה	5.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -- כבל אוריי מבודד (כא"מ)	2 מ'	ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---	20.0 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----	35.00 מ'	ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל	י. ארון רשת	1 מ'	יא. שנאי על עמוד	3 מ'
מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
א. קו חשמל מתח נמוך -- תיל חשוף	3 מ'																								
ב. קו חשמל מתח נמוך -- תיל מבודד	2 מ'																								
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה	5.0 מ'																								
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -- כבל אוריי מבודד (כא"מ)	2 מ'																								
ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---	20.0 מ'																								
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----	35.00 מ'																								
ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																									
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'																								
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל																								
י. ארון רשת	1 מ'																								
יא. שנאי על עמוד	3 מ'																								

6.2	חשמל
	<p>ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל . לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם . על אף האמור בכל תכנית , כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה .</p>
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית</p>
6.4	ניקוז
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
6.5	ביוב
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>א- מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים , או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>
6.7	פסולת בניין
	<p>סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית , לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר כדין.</p>
6.8	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש , לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממייד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .</p>
6.9	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>

6.10 היטל השבחה	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .	

6.11 הפקעות לצרכי ציבור	
ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים ציבוריים פתוחים ולרשומם על שם הרשות המקומית או מדינה, בכפוף לכל דין.	


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יוסף חדיד	סוג:	תאריך: 5/10/15
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 
יזם	שם: יוסף חדיד	סוג:	תאריך: 5/10/15
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: יוסף חדיד	סוג: בעלים	תאריך: 5/10/16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 
עורך התכנית	שם: קיסר פראן	סוג: עורך ראשי	תאריך: 5/10/16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 

קיסר פראן
מחנדים
38792
ר.מ.