

2000352567-7

תכנית מס': 223-0305839 - שם התכנית: שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב', ושינוי בהוראות הבנייה.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-0305839

26-12

שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב', ושינוי בהוראות הבנייה.

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

223-0305839

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורטמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' _____
223-0305839
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16/09/14 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב' שינוי בהוראות בנייה, התאמת קווי בניין, למתן לגילוציה לבנייה קיימת.

מס' ת.ד. 4
מס' ת.ד. 4

מס' ת.ד. 4
מס' ת.ד. 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב', ושינוי בהוראות הבנייה.

מספר התכנית 223-0305839

1.2 שטח התכנית 0.670 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

225125 קואורדינאטה X

767925 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב מעלה אלמגאהד - תרשיחא

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	מעלה אל מג'אהד		

שכונה רחוב מעלה אלמג'אהד - תרשיחא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18403	מוסדר	חלק	40	7

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
ג/ 10778	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10778 ממשיכות לחול.	4887	3720	31/05/2000
ג/ 6953	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6953 ממשיכות לחול.	4201	2774	14/03/1994
ג/ 16653	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	5913	2295	05/02/2009

תוכן זמין
מזה 14/03/2014

תוכן זמין
מזה 14/03/2014

תוכן זמין
מזה 14/03/2014

1.7 מסמכי התכנית									
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך	
כן			נביל חדאד				מחייב	הוראות התכנית	
לא	תשריט מצב מוצע		נביל חדאד		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע	
לא		17/02/2016	נביל חדאד	23/03/2015	1	1: 250	רקע	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 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גיא לב פאנור			מעלות- תרשיחא	מעלה אל מגיאחד	א 1	04-9572118	04-9572118	
	פרטי	חילד פאנור			מעלות- תרשיחא	מעלה אל מגיאחד	א 1	04-9572118	04-9572118	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיא לב פאנור			מעלות- תרשיחא	מעלה אל מגיאחד	א 1	04-9572118	04-9572118	
פרטי	חילד פאנור			מעלות- תרשיחא	מעלה אל מגיאחד	א 1	04-9572118	04-9572118	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גיא לב פאנור			מעלות- תרשיחא	מעלה אל מגיאחד	א 1	04-9572118	04-9572118	
בעלים	חילד פאנור			מעלות- תרשיחא	מעלה אל מגיאחד	א 1	04-9572118	04-9572118	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נביל חדאד	100732		מעלות- תרשיחא	מעלות- תרשיחא (1)	1	04-9570978	04-9570978	nabilharc@g mail.com
מודד	מודד	סאפי דכור	990		מעלות- תרשיחא	אבו אלעלא אלמערי	1	04-9573138	04-9573138	sdakwar1@g mail.com

(1) כתובת: תד- 5536.

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.

תכנית זמן
הזכרה

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת אחוזי בנייה ושינוי בהוראות הבנייה, במגרש המגורים במעלות תרשיחא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב'.

הגדלת אחוזי בנייה כוללים מ- 100% ל- 133%.

שינוי בהוראות בנייה.

קביעת הוראות למתן היתר בנייה.

תכנית זמן
הזכרה

תכנית זמן
הזכרה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.67
------------------	------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+1	3		מצב מאושר : מספר יחידת דיור מאושרים לפי היתר בנייה
מגורים (מ"ר)	מ"ר	480	+169.75	649.75		מצב מאושר : 85% עיקרי

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	1
מגורים ב'	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	מגורים ב'	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	105	15.67
מגורים א	565	84.33
סה"כ	670	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	105.2	15.70
מגורים ב'	564.95	84.30
סה"כ	670.15	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים ישמשו להקמת מבני מגורים .
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח כל היתר בנייה יחויב בהכנת תכנית פיתוח שתכלול את הפתרונות של : גידור, ניקוז, קווי ביוב, ארונות חשמל ותקשורת, פח אשפה ומקומות חנייה .
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות : מים, ביוב, חשמל ותקשורת . אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

מגורים ב'	2	גודל מגרש כללי	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (שטח) % מתח	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
										מטחח לבניסה הקובעת	עיקרי	מטחח לבניסה הקובעת	עיקרי				
														מטחח לבניסה הקובעת	עיקרי	מטחח לבניסה הקובעת	עיקרי
מגורים ב'	2	565	64%	4%	51%	14%	133	(1) 60	3	6	(2) 8	2	2	(3)	(3)		

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	קדמי (3)	תאי שטח	יעוד	מגורים ב'
				2

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

הערה ברמת הטבלה:

- הועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מקומה לקומה מעל או מתחת מפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי בנייה נשמר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לפי קטטר קיים.
- (2) גובה מבנה מתחת לכניסה הקובעת 5.20 מ'.
- (3) במסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות, טופס 4 ינתן לאחר ביצוע בפועל של החנייה.
6.2	חשמל
	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. ב. תחנות השנאה: - מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. - בתכנון לאיזור מגורים חדש ימקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. - על אף האמור בסעיף 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. ג. איסור בניה 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: מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.00 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 אוירי 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 1.00 מ' ארון חשמל 3.00 מ' שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מקני חשמל במרחקים הקטנים מהנוקב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני הין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

6.2	חשמל
	בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 עליון, 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 . (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית . ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של בישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך . ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית . 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.
6.4	פיקוד העורף
	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.

6.5	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.6	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	א - מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .
6.7	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה .

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	גיא לב פאנור שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	ח'אלד פאנור שם ומספר תאגיד:		חתימה:
זים	שם:	סוג:	תאריך:
	גיא לב פאנור שם ומספר תאגיד:		חתימה:
זים	שם:	סוג:	תאריך:
	ח'אלד פאנור שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	גיא לב פאנור שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	ח'אלד פאנור שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	נביל חדאד שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה: