

2014825

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-0371831

שינוי הוראות בניה בחלקה 6 במעלות

הועדה המקומית לתכנון
מעלות תרשיחא
2017-03-08
נתקבל
תיק מס':

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ד.ש.כ.
הודעה על הפקדת תכנית מס': 223-0371831
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7495
מיום: 4.5.17

ועדה מקומית לתכנון ובנייה מעלות תרשיחא
אישור תכנית מס': 223-0371831
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשינוי מס' 201703 מיום 20.3.17
שמואל ליפמן יו"ר הועדה

חכ"ל שלמה בוחבוט
ראש הוועדה לתכנון-תרשיחא

יוסי לוי
יו"ר הועדה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי הוראות בניה בחלקה 6 רח' איריס במעלות

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 223-0371831

1.2 שטח התכנית 0.783 דונם

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 א62 א (א) סעיף קטן 4, א62 א (א) סעיף קטן 4, א62 א (א) סעיף קטן 5, א62 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



משרד תכנון וכלכלה

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

226907 קואורדינאטה X

768288 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת גבעת המימונה רח' האיריס 10

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	האיריס	10	

שכונה גיבעת המימונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



משרד תכנון וכלכלה

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18485	מוסדר	חלק	6	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

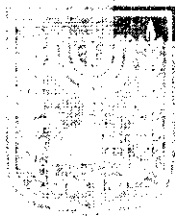
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

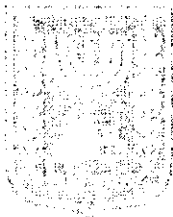
לא רלוונטי



משרד תכנון וכלכלה

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/ 13342	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13342. הוראות תכנית ג/ 13342 תחולנה על תכנית זו.	7209	3681	02/2016
ג/ 16653	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	5913	2295	05/02/2009
ג/ 20110	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20110 ממשיכות לחול.	6956	2414	30/12/2014



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאנה פיליפנקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע				1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13/07/2016	יאנה פיליפנקו	13/07/2016		1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		13/07/2016	יאנה פיליפנקו	13/07/2016	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	נורית לב			מעלות- תרשיחא	האיריס	10			yahel@djyahel.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נורית לב			מעלות- תרשיחא	האיריס	10			yahel@djyahel.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נורית לב			מעלות- תרשיחא	האיריס	10			yahel@djyahel.com
בעלים	תמר לב אזולאי			מעלות- תרשיחא	האיריס	10			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	יאנה פיליפנקו	35791	סטודיו לאדריכלות ושינוי תב"ע	מעלות- תרשיחא	שניר (1)	45			yanapil@gmail.com
	מודד	סאפי דכואר	990		מעלות- תרשיחא	(2)		04-9573138	04-9573138	adakwar1@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 7299.

(2) כתובת: תרשיחא.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי הוראות בניה בחלקה 6 במעלות

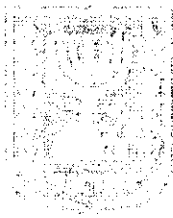
2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין ע"פי סעיף 62א(א)4

שינוי תכסית קרקע מ-30% ל-42% סעיף 62א(א)9

שינוי גובה מבנה 10.0 מ' נמדד מ 0.0 של מבנה קיים, ללא התייחסות לשיפועה הקרקע בהתאם לסעיף 62א(א)9

שינוי בהוראות בניוי ועיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62א(א)5



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.783



הערות	סה"כ מצע בתכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	צבן	סוג נתון כמותי
	ממדיט	מתארי				
בהתאם לאחוזי הבניה המאושרים בתכנית ג/110	783	783		783	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

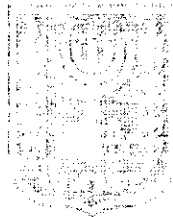
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	5



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	783	100
סה"כ	783	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	782.93	100
סה"כ	782.93	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בנייני מגורים פרטיים</p> <p>ג. סטודיו או קליניקה או חדר אירוח אחד במגרש שלא יעלה על גודל מקסימלי של 60 מ"ר או יחושבו בסה"כ זכויות הבניה למגרש.</p> <p>ב. יחיד משנה לבן משפחה נוסף כחלק מזכויות הבניה במגרש.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>בכל תא שטח תותר הקמת בניין אחד הכולל יחידת מגורים ראשית + יחידת מגורים משנה להורים או לבן ממשיך, בתוספת יחידת ארוח או סטודיו או קליניקה, במסגרת נפח הבניה המותר לפי תכנית זו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מעל הכניסה הקובעת (3)	10	2 (2)	45	5 (1)	15 (1)	5 (1)	35 (1)	783	2 מבנים	5	מגורים א'	מגורים א'

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:

בסמכות וועדה מקומית לנייד זכויות בניה מעל או מתחת למפלס כניסה הקובעת יחידות האירוח או סטודיו או קליניקה נכללות במסגרת זכויות הבניה למגורים גובה מבנה 10.0 מ' נמדד מ 0.0 של מבנה קיים ללא התיחסות לשיפועה בקרקע, מותר הקמת מחסן בקו בנין 0.0

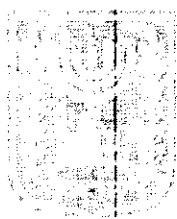
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: בסמכות וועדה מקומית לנייד זכויות בניה מעל או מתחת למפלס כניסה הקובעת.
- (2) יחידות הארוח או סטודיו או קליניקה נכללות במסגרת זכויות הבניה למגורים.
- (3) 2 קומות מעל מפלס הכניסה, קומה 1 מתחת למפלס הכניסה.
- (4) עי"פי תשריט מצב מוצע.

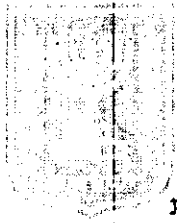
6. הוראות נוספות



6.1 אדריכלות	6.1																						
תותר הקמת 2 מבני מגורים במגרש ובנוסף מבנה לשימושים שאינם למגורים																							
6.2 חניה	6.2																						
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.																							
6.3 איכות הסביבה	6.3																						
אשפה סידורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.																							
6.4 חשמל	6.4																						
<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" data-bbox="414 1423 1244 1997"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמ תקן</td> </tr> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>5.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד(כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>0.5 מ'</td> <td>כבל חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>כבל חשמל מתח גבוה</td> </tr> </table> <p>בתיאום עם חברת חשמל/כבל חשמל מתח עליון</p> <table border="0" data-bbox="893 1905 1244 1997"> <tr> <td>1.0 מ'</td> <td>ארון רשת</td> </tr> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>שנאי על עמוד</td> </tr> </table>	מציר הקו	מהתיל 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	1.0 מ'	ארון רשת	3.0 מ'	שנאי על עמוד	
מציר הקו	מהתיל 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																						
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																							



<p>6.4 חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>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 או 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 כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש אי 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).</p>	
<p>6.5 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.5</p>
<p>פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בשכונה יהיה בהתאם לתכנית פיתוח נוף מפורטת של אדריכל נוף באישור הוועדה המקומית. שמירה של עצים בוגרים קיימים: כל העצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית יישמרו, בהתאם לתקנה 89 לחוק התכנון ובהתאם לתשריט נספח עצים בוגרים קיימים מאושר ע"י פקיד היערות. נספח מחייב המהווה חלק ממשמכי התכנית</p>	
<p>6.6 שרותי כבאות</p>	<p>6.6</p>
<p>מערכות כיבוי אש, בכלל זה הידרנטים, יבוצעו לפי הנחיות שירותי כבאות בתיאום ובאישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי להיתר בנייה לבית מגורים נוסף תכנון והקמת ממ"ד</p>	
<p>6.8 תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>6.9 היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 15 שנה מיום אישורה.

