

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0571091

שינוי יעוד מאזור מלאכה ומגורים למגורים ומסחר ותעסוקה-מעיליא

מחוז

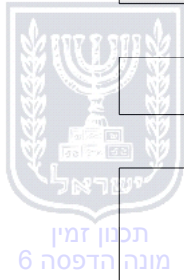
צפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד מאזור מלאכה ומגורים למגורים, מסחר ותעסוקה, בשכונה הדרום מערבית, מעיליא



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: שינוי יעוד מאזור מלאכה ומגורים למגורים ומסחר ותעסוקה-מעיליא

מספר התכנית 258-0571091

1.2 שטח התכנית 1.700 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג 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

224056 קואורדינאטה X

770069 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה דרומית מערבית

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 דרומית מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18674	מוסדר	חלק		15-16

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/02/1996	2027	4386	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6296 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6296



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חסון מרזוק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חסון מרזוק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15/06/2018	חסון מרזוק	13/06/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	סלים קומבוז			מעיליא	(1)		04-9996163	04-9561194	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 174.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סלים קומבוז			מעיליא	(1)		04-9996163	04-9561194	

(1) כתובת: ת.ד. 174.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סלים קומבוז			מעיליא	(1)		04-9996163	04-9561194	

(1) כתובת: ת.ד. 174.

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	חסון מרזוק	80098	חסון מרזוק	אבו סנאן	אבו סנאן	(1)	04-9996163	04-9561194	marzuq007@gmail.com
	יועץ תחבורה	פואד אבו ריש		פ.א.א.ר	ירכא		(2)	04-9560130		faar1@bezeqint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	סאדק חמיסי	966		מעיליא	(3)		04-9575346	04-9575346	sadiqkham@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 3012.

(2) כתובת : ת.ד. 807.

(3) כתובת : ת.ד. 287.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 מאזור מלאכה ומגורים למגורים, מסחר ותעסוקה-מעיליא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מאזור מלאכה ומגורים למגורים, מסחר ותעסוקה-מעיליא



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	1

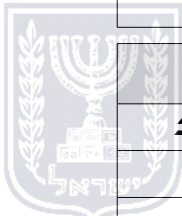
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה ותעשייה קלה	1,700	100
סה"כ	1,700	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,703.28	100
סה"כ	1,703.28	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתי מגורים 2. מסחר, חנויות מזון וקיוסקים, הלבשה והנעלה. 3. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. 4. מספרות ומכוני יופי. 5. מרפאות פרטיות. 6. בנק
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד							
						מעל הכניסה הקובעת												
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות											
קדמו	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- ימני	שמאלי	אחורי	קדמו	1	5	(1)	40	36	612	102	510	1700	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
3	1	3	3	3	3	3	612	102	510	1700	1	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה					
3	2	7	8	40	72	1224	204	1020	1700	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה						

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:

גובה ומספר קומות לא כולל גובה חדר מדרגות ופיר מעלית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ל"ר.



6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>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.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>
	<p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן:</p> <p>א.קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף -3.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ב.קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד -2.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33- ק"ו-תיל חשוף או מצופה -5.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ) -2.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ה.קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>ו.קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -35.0 מ' מציר הקו</p> <p>ז.כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ח.כבלי חשמל מתח גבוה-3.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ט.כבלי חשמל מתח עליון-בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י.ארון רשת -1.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>יא.שנאי על עמוד -3.0 מ' מהתיל הקיצוני</p> <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 התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p>
<p>6.3</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>א. מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
<p>ג. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>6.4 פסולת בניין</p>	<p>6.4</p>
<p>סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>	
<p>6.5 פיקוד העורף</p>	<p>6.5</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.6 שרותי כבאות</p>	<p>6.6</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה במבנים שאינם מיועדים למגורים.</p>	
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p>6.8 היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.