

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-0580449

ג/ 24833 שינוי הוראות בניה בחלקה 4 במעלות



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלות תרשיחא
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
08/07/2019
להפקיד את התכנית
26/08/2019
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מגרש נמצא ברחוב המעפילים במעלות, ע"פי מסמכים (חוזה מנהל, חוזה מכר) משנת 2015 מגרש היה בגודל 624 מ"ר כשהתחילו תהליך תכנון והיתר בניה בשנת 2016 ע"פי מדידה גודל מגרש 481 מ"ר. לקוחות נאלצים להגדיל אחוזי בניה מ- 55% ל- 96% ולשנות הוראות בנייה במגרש קווי בנין, תכנית קרקע. מתן לגיטימציה למצב קיים בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/ 24833 שינוי הוראות בניה בחלקה 4 במעלות
מספר התכנית	מספר התכנית	223-0580449
שטח התכנית	שטח התכנית	0.696 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

227515 קואורדינאטה X

768860 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב המעפילים

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	המעפילים		

שכונה רחוב המעפילים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18594	מוסדר	חלק		50
19194	מוסדר	חלק	4	

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
ג/ 11309	4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/02/2016	3681	7209	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13342 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/ 13342
13/02/2003	1522	5159	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11309 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 11309
05/02/2009	2295	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16653



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	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		יאנה פיליפנקו		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09:19 01/04/2019	יאנה פיליפנקו	24/02/2019		1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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	אביבה בן אברהם			מעלות- תרשיחא	קורנית	33	054-5340391		
	פרטי	מורדכי בן אברהם			מעלות- תרשיחא	קורנית	33	054-5340391		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביבה בן אברהם			מעלות- תרשיחא	קורנית	33	054-5340391		
פרטי	מורדכי בן אברהם			מעלות- תרשיחא	קורנית	33	054-5340391		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מנהל מקרקעין ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יאנה פיליפנקו	35791	סטודיו לאדריכלות ושינוי תב"ע	מעלות- תרשיחא	שניר (1)	45	050-7197556		yanapil@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	סאפי דכוור	990		מעלות- תרשיחא	אחוות עמים (2)		04-9573138	04-9573138	sdakwar10@ gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 7209.

(2) כתובת : תרשיחא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 הוראות בניה במגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בניה

הריסת המבנה קיים ובניה מבנה חדש

שינוי קווי בניה ע"פי תשריט מצב מוצע

שינוי תכסית קרקע

הגדלת גובה מבנה

תוספת עליית גג, מדרגות לגג

הקטנת מגרש מינימלי

תוספת יחידות דיור



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	4
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
30.89	215	דרך מאושרת
69.11	481	מגורים א'
100	696	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
30.84	214.66	דרך מאושרת
69.16	481.38	מגורים א'
100	696.04	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. ישמש להקמת מבני מגורים דו משפחתי מבנה 1 על מגרש. 2. הקמת סככה מקורה למקום חניה בודד בשטח המגרש עם קיר אטום על קו 0. 3. הקמת מבנה עזר מחסנים בקו 0. במגרש.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כבישים לתנועה מוטורית והולכי רגל, מפרצי חניה מתקני תשתית תת קרקעיות כגון: חשמל, תקשורת, ביוב וניקוז.
4.2.2	הוראות



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 (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
												שרות	עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1	4	מגורים	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	103	5	38	10	50	481				

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:

ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

גובה הבניה יימדד ממפלס 0.0 קומת כניסה מרחוב המעפילים בתוך המבנה

קו בנין עילי למרפסת לקומת 0.0 כניסה מרחוב מעפילים

קו בנין אחורי 3.0 מ', קו בנין עילי 1.0 עבור מרפסת בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 2 ועוד עליית גג.

(2) ע"פי מסומן בתשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>																								
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניהתשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע בסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>																									
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>																								
<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> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. 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> <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="1" data-bbox="638 1008 1260 1590"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתח</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> <tr> <td colspan="2">בתיאום עם חברת חשמל/כבל חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td>1.0 מ'</td> <td>ארון רשת</td> </tr> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>שנאי על עמוד</td> </tr> </table> <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 עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור החשמל.</p> <p>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 או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתח	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	בתיאום עם חברת חשמל/כבל חשמל מתח עליון		1.0 מ'	ארון רשת	3.0 מ'	שנאי על עמוד	
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתח																								
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																								
בתיאום עם חברת חשמל/כבל חשמל מתח עליון																									
1.0 מ'	ארון רשת																								
3.0 מ'	שנאי על עמוד																								

6.2	חשמל
	<p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף הזה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>
6.3	ניקוז
	<p>ניקוז מי גשם</p> <p>מתן אישור בניה יותנו בפתרון ניקוז מי גשמים ויבוצעו ע"י יוזם הבקשה בהתאם לתכנית שתאושר ע"פי מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז, ע"י חלחול טבעי, ניקוז זורמה בתעלות עיליות ו/או תת קרקעיות.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א 4/ב/34 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'1. באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקי נחל וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
6.5	פיקוד העורף
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזורית.</p>
6.6	שרותי כבאות
	<p>הרשות המקומית תבצע קביעת הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות, כפי שיידרשו ע"י רשויות כיבוי אש.</p>
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> תנאי למתן היתר בניה להרחבת מבנים קיימים הינו קביעת אתר לסילוק עודפי עפר ופסולת בניין. אישור תכנית בינוי ותכנית חזיתות המנחות את ההרחבה ע"פי הועדה המקומית.
6.8	תשתיות
	<p>מים :</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>



6.8	תשתיות
	<p>טלפונים: כל חיבור קשר הטלפונים לבניינים יהיו תת קרקעיים. לא יבוצעו חיבורים עיליים. הכל על פי מפרט ואישור בזק. הרחקת אשפה: סידורי ריכוז והרחקת אשפה, יקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.</p>

6.9	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. הוועדה המקומית רשאית לאשר: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו. ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>

6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון

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

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

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

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15