

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-0754135

שינוי בהוראות וזכויות בנייה גוש 21065 חלקה 146 - מעלות



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מעלות תרשיחא
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מסדירה מצב קיים של מבנה דו משפחתי מאושר, ומסדירה זכויות והוראות בנייה חדשים עבור כל תא שטח.

איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 1

שינוי קווי בניין לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 4

תוספת 50 מ"ר עבור תא שטח 2, בנוסף לאחוזי בנייה הקיימים עפ"י תב"ע מאושרת ג/במ/62, לפי סעיף 62א

(א) סעיף קטן 16



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

שינוי בהוראות וזכויות בנייה גוש 21065 חלקה 146 - מעלות

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

223-0754135 מספר התכנית

0.638 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

226388 קואורדינאטה X

769909 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת הסביונים

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	משעול בכור האביב	2	

שכונה שכונת הסביונים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21065	מוסדר	חלק	146	

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
21/02/2016	3681	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13342. הוראות תכנית ג/ 13342 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ 13342
05/02/2009	2295	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16653
18/07/1991	3177	3903	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 62 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ במ/ 62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלכס קזצ'קוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכס קזצ'קוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חלוקה	15: 56 04/03/2020	אלכס קזצ'קוב	01/03/2020	1	1: 100	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		20: 12 02/06/2019	אלכס קזצ'קוב	02/06/2019	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	מיכאל בריינין			מעלות- תרשיחא	משעול בכור האביב	2			ira19702@g mail.com
	פרטי	פאינה בריינין			מעלות- תרשיחא	משעול בכור האביב	2			ira19702@g mail.com
	פרטי	גלינה לויין			מעלות- תרשיחא	משעול בכור האביב	2			ira19702@g mail.com
	פרטי	גריגורי לויין			מעלות- תרשיחא	משעול בכור האביב	2			ira19702@g mail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מיכאל בריינין			מעלות- תרשיחא	משעול בכור האביב	2			ira19702@gmail.co m
בעלים		פאינה בריינין			מעלות- תרשיחא	משעול בכור האביב	2			ira19702@gmail.co m

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גלינה לוי			מעלות-תרשיחא	משעול בכור האביב	2			ira19702@gmail.com
בעלים		גריגורי לוי			מעלות-תרשיחא	משעול בכור האביב	2			ira19702@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלכס קוצ'קוב		ק.אדריכלות	מעלות-תרשיחא	מעלות-תרשיחא		04997165		ira19702@gmail.com



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

תכנית זו מסדירה מצב קיים של מבנה דו משפחתי מאושר, ומסדירה זכויות והוראות בנייה חדשים עבור כל תא שטח.

איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 1

שינוי קווי בניין לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 4

תוספת 50 מ"ר עבור תא שטח 2, בנוסף לאחוזי בנייה הקיימים עפ"י תב"ע מאושרת ג/במ/62, לפי סעיף 62א (א)

סעיף קטן 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

2.2 עיקרי הוראות התכנית

סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 1 איחוד וחלוקה של מגרשים

סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 4 שינוי קווי בניין

סעיף 62א (א) סעיף קטן 16 הוספת זכויות בנייה - תוספת 50 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2, 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	638.78	100
סה"כ	638.78	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	638.79	100
סה"כ	638.79	100



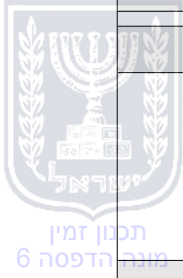
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים צמודי קרקע, חד ודו משפחתיים בגובה עד 2 קומות. 4.5 יח"ד לדונם נטו. ניתן לבנות בהם 2 יחידות צמודות קרקע. בית חד קומתי ניתן להגדלה ע"י תוספת קומה.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
								עיקרי						שרות
(2) 5	(2) 5	(2) 2.3	(2) 0	2	(1) 6	1	20%	60%	319	סביונים	1	מגורים	א'	
(2) 5	(2) 0	(2) 0	(2) 2.1	2	(1) 6	1	20%	75%	319	סביונים	2	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

התוכנית ג/במ/62 אושרה ופורסמה בילקוט הפרסומים למתן תוקף ביום 25/9/91 י.פ.מס' 3862.

בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית ההיתרים) התשנ"ב 1992, סעיף 13 (א), (ב), (3) ניתן לקבוע תוספת אחוזי בנייה עבור שיטחי שירות.

אי לכך מוסיפה הוועדה שטחי שירות של 20% בשטחים הכוללים בתוכנית הנ"ל.

בהחלטת וועדת משנה מתאריך 31/10/2007 בישיבה מס 200708

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל הגובה המותר, יותר הקמת גג רעפים גובה קצה הגג לא יעלה על 5.5 מ' ממפלס הקומה השנייה של המבנה.

(2) בהתאם לתשריט מוצע..



6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>גג המבנה :</p> <p>ה.1 תחול חובת טיפול בגג המבנה כחזית נוספת.</p> <p>ה.2 פתרון גמר הגג יהווה חלק מהיתר הבנייה כולל פירוט חומר הגמר.</p> <p>ה.3 תחול חובת הסתרת דודי השמש . מיקום קולטי השמש יסומנו ע"ג תוכניות הגשה להיתר בנייה לאישור.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.3	חשמל
	<p>הוראות בנושא חשמל 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. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. 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. ג. איסור בנייה 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 : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל ותאפשר 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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית 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)</p>



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב: 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> <p>ניהול מי נגר : ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>

6.5	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>

6.6	שרותי כבאות
	<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות וככל שיידרש עפ"י כל דין.</p>

6.7	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון</p>



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

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

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

	<p>זמן משוער למימוש התוכנית הינו מיד עם אישורה</p>
--	--

