

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 223-0222489

שינוי קווי בנין בגוש 18433 חלקה 11 במעלות-תרשיחא

הועדה המקומית לתכנון
מעלות תרשיחא

02-07-2015

נתקבל

תיק מס':

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



הודעה על הפקדת תכנית מס': 223-0222489

מחשבה בלקוט הפיסומים מס' מס':

מיום:

ועדה מקומית לתכנון ובנייה מעלות תרשיחא

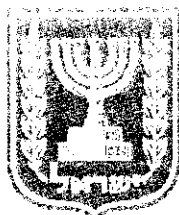
אישור תכנית מס': 223-0222489

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 201502 מיום 29.4.15

סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

חכ"ל שלמה בוחבוט
ראש הוועדה מעלות-תרשיחא
יו"ר הועדה



דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא "אזור מגורים א"י עפ"י תכנית ג/11309, המאושרת מיום 13/2/2003 י.פ. 5159. בגוש 18433 חלקה 11 במעלות-תרשיחא. מטרת התכנית :

שינוי בהוראות ומגבלות הבניה למבנה מגורים קיים על ידי שינוי קווי בנין בהתאם לקיים בשטח והגדלת תכסית קרקע ללא שינוי באחוזי הבניה המותרים עפ"י התכנית התקפה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שינוי קווי בנין בגוש 18433 חלקה 11 במעלות-תרשיחא

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית: 223-0222489

1.2 שטח התכנית: 0.653 דונם

1.3 מהדורות: שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית: סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 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

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

227500 קואורדינאטה X

768425 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלות-תרשיחא - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעלות-תרשיחא	משעול הגומא	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18433	מוסדר	חלק	11	33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
18433	18384

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2610 ג/	194

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/ 11309	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11309 ממשיכות לחול.	5159	1522	3/02/2003
ג/ 16653	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	5913	2295	05/02/2009



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף צרפתי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			יוסף צרפתי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		09/04/2014	יוסף צרפתי	ועדה מקומית	09/06/2014	גליון: 1	לא

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
ל"ר	פרטי	אלעד ברוך			מעלות-תרשיחא	משעול הגומא	3	077-5402176	077-5402176	
ל"ר	פרטי	מירב ברוך			מעלות-תרשיחא	משעול הגומא	3	077-5402176	077-5402176	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלעד ברוך			מעלות-תרשיחא	משעול הגומא	3	077-5402176	077-5402176	
פרטי	מירב ברוך			מעלות-תרשיחא	משעול הגומא	3	077-5402176	077-5402176	



1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558221	04-6560521	
חוכר	אלעד ברוך			מעלות-תרשיחא	משעול הגומא	3	077-5402176	077-5402176	
חוכר	מירב ברוך			מעלות-תרשיחא	משעול הגומא	3	077-5402176	077-5402176	

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	34852	יוסף ניהול תכנון ופיקוח	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	posts@013. et.il refeb@inter. il
מודד מוסמך	מודד	אברהם עארף אניס	1228	.	.	(1)		077-5402176	077-5402176	

(1) כתובת : כפר סמיע ת.ד. 383.



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 בהוראות ומגבלות הבניה למבנה מגורים קיים עפ"י סעיף 62 א לחוק תכנון ובניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

o שינוי קווי בנין במגרש לפי המצב הקיים בשטח עפ"י סעיף 62 א (א) 4.

o הגדלת תכסית הקרקע מ-30% ל-40% עפ"י סעיף 62 א (א) 9.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית



שטח התכנית בדונם		0.653
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	292.5
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	סה"כ מוצע בתוכנית
	מפורט	מתארי
	1	
	292.5	

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 משולבת	2
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' עפ"י ג/11309	585	89.59
דרך משולבת (י) עפ"י ג/11309	68	10.41
סה"כ	653	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	67.83	10.39
מגורים א'	585.14	89.61
סה"כ	652.97	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כל השימושים שהותרו עפ"י ג/11309 ו-ג/16653 המאושרות ליעוד "אזור מגורים א"'. הוראות
4.1.2	הוראות
א	גגות הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.
ב	הוראות בינוי כל ההוראות שנקבעו עפ"י ג/11309 ו-ג/16653 המאושרות ליעוד "אזור מגורים א"'. הוראות בינוי
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	כל השימושים שהותרו עפ"י ג/11309 המאושרת ליעוד "דרך משולבת". הוראות
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל ההוראות שנקבעו עפ"י ג/11309 המאושרת ליעוד "דרך משולבת".



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת								מערב	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות						קדמי				
מגורים א'	1	500 (1)	50%	5%	55	40	1	1.71	8 (2)	2	(3)	(3)	(3)	(3)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה הממורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מיינום.

(2) יותר גובה 10.5 מ' לגג רעפים.

(3) ראה סימון קו בנין בתשריט ו-סעיף 4.1.2 ב'.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

כל הוראות תכניות ג/11309 ו-ג/16653 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

תכ
מונה

7.2 מימוש התכנית

מימוש מיידי.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אלעד ברוך שם ומספר תאגיד:	סוג: החזיה דינאמנט, ער"ד מ-ר - 58548 עפ"י ופא כוח בלתי חוזר	תאריך: 23/6/2015 חתימה:
מגיש התכנית	שם: מירב ברוך שם ומספר תאגיד:	סוג: החזיה דינאמנט, ער"ד מ-ר - 58548 עפ"י ופא כוח בלתי חוזר	תאריך: חתימה:
יזם	שם: אלעד ברוך שם ומספר תאגיד:	סוג: החזיה דינאמנט, ער"ד מ-ר - 58548 עפ"י ופא כוח בלתי חוזר	תאריך: 23/6/2015 חתימה:
יזם	שם: מירב ברוך שם ומספר תאגיד:	סוג: החזיה דינאמנט, ער"ד מ-ר - 58548 עפ"י ופא כוח בלתי חוזר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: אלעד ברוך שם ומספר תאגיד:	סוג: החזיה דינאמנט, ער"ד מ-ר - 58548 עפ"י ופא כוח בלתי חוזר	תאריך: 23/6/2015 חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: מירב ברוך שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: יוסף צרפתי שם ומספר תאגיד: יוסף ניהול תכנון ופיקוח	סוג: עורך ראשי	תאריך: 23/6/2015 חתימה: