

2014271

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0388330

מעלות- איחוד וחלוקה מחדש ושינוי בהוראות וזכויות בניה

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הודעה על הפקדת תכנית מס': 258-0388330 ^{ה"א}
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מס': 7455
מיום: 22.2.17

ועדה מקומית לתכנון ובניה מעלות תרשיחא
אישור תכנית מס': 258-0388330
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 201701 מיום 19.1.17
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

ח"כיל שלמה יוחננסון
ראש העיר מעלות-תרשיחא
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

1. שינוי גבולות המגרש- עקב צורה לא רגולרית של המגרש (טרפז), ועל מנת להתאים את מקבץ יחידות הדיור החדש לאופי הביניים הסמוכים- שינוי גבולות המגרש ללא שינוי בשטחו.
2. תוספת שטחי בניה- לפי סעיף 62א. (א) 16 (א)- הוספת 20% שטחי בניה- 254 מ"ר.
3. תוספת יחידות דיור לפי סעיף 62אא 8- הוספת 2 יחידות דיור, שה"כ 10 יחידות דיור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
מעלות- איחוד וחלוקה מחדש ושינוי בהוראות זכויות בניה

מספר התכנית 258-0388330

1.2 שטח התכנית 6.792 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (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

קואורדינטה X 226204

קואורדינטה Y 767791

1.5.2 תיאור מקום בשכונת יפה נוף, רח' אשכולות, פינת רח' האסיף.

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	אשכולות		

שכונה יפה נוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18391	מוסדר	חלק		1, 4, 10

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
10352 ג/	2018, 2016, 1024

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/ 10352	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10352 ממשיכות לחול.	5234	222	06/11/2003
ג/ 13342	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13342 ממשיכות לחול.	7209	3681	21/02/2016
ג/ 16653	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	5913	2295	05/02/2009

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רוזה דיאמנט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רוזה דיאמנט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	27/01/2016	יפעת רום	30/01/2017	נספח בינוי ופיתוח נופי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/01/2016	רוזה דיאמנט	30/01/2017	מצב מאושר	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית מעלות- תרשיחא	מעלות- תרשיחא	בן גוריון	1	04-9578974		handas-12@ maltar.co.il
	פרטי			מעלה יפה נוף בע"מ	מעלות- תרשיחא	אשכולות	37			lasrikeren@ gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית מעלות- תרשיחא	מעלות- תרשיחא	בן גוריון	1	04-9578974		handas-12@maltar.c o.il
פרטי			מעלה יפה נוף בע"מ	מעלות- תרשיחא	אשכולות	37			lasrikeren@gmail.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558252	

(1) כתובת: ת.ד. 580 נ. עלית 1710502.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 258-0388330 - שם התכנית: מעלות- איחוד וחלוקה מחדש ושינוי בהוראות זכויות בניה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רוזה דיאמנט	36648	יהלום בגליל	נשר	חתמר	14	04-8210569	04-8207635	diamant.galil@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוהנא ביבאר	771		גית	(1)		04-9804186	04-9804219	bibarm@biba r.co.il
אדרכלית	אדריכל	יפעת רום	36625		חיפה	האג	27	04-8262606	04-8262606	yifat@romtea m.net

(1) כתובת: גית הגלילית, ת.ד. 88 מיקוד 25251.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

1. שינוי צורת מגרשי מגורים, שטח ספורט ונופש ושטח ציבורי פתוח, ללא שינוי בשטח הכולל בכל יעוד. בהאם לסעיף 62 א (א) 1.
2. תוספת יחידות דיור בהתאם לסעיף 62 א (א) 8.
3. הגדת שטח הכולל המותר לבניה בהתאם לסעיף 62 א (א) 16 א

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים:

- א. בין אזור מגורים 3 לספורט ונופש .
 - ב. בין שטח ספורט ונופש לשטח ציבורי פתוח.
 - ג. בין שטח ציבורי פתוח לאזור מגורים 3.
- ללא שינוי בשטח הכולל בכל יעוד .

2. תוספת אחוזי בניה.

3. תוספת יחידות דיור.

4. הגדלת תכסית קרקע.

5. תוספת גובה והגדלת מספר קומות למבנה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 6.792

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	צב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר לפי תכנית ג/10352. תוספת יחידות דיור לפי סעיף 62א (א) 9.		10	+2	8	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר בהתאם לתכנית ג/10352 - 75% שטחים עיקריים. הגדלת שטחי בניה בהתאם לסעיף 62א. (16) (א) (1) - 20% משטח המגרש.		1,208	+254	954	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
דרך מאושרת	102
מגורים ב'	2014
ספורט ונופש	2015
שטח ציבורי פתוח	2016

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3	1,271.88	18.73
דרך מאושרת	295.63	4.35
שטח לספורט ונופש	4,646.38	68.41
שטח ציבורי פתוח	578.44	8.52
סה"כ	6,792.33	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	295.63	4.35
מגורים ב'	1,271.88	18.73

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעד
68.41	4,646.38	ספורט ונופש
8.52	578.44	שטח ציבורי פתוח
100	6,792.33	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>בהתאם לתכנית ג/10352 המאושרת ביעוד אזור מגורים 3 : מיועד למגרשי מגורים לבניה רוויה עד 3 קומות + מרתף עפ"י טבלת זכויות והגבלות הבניה שבהמשך התקנון.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תכנית זו משנה את הוראות של התכנית ג/10352 בנושא מספר קומות, גובה המבנה ותכסית קרקע. ראה סעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע- חלק ב'.</p> <p>יתר הוראות התכנית ג/10352 ממשיכים לחול:</p> <p>הוראות בינוי לאזור מגורים: סעיפים א' ו-ב' לא רלוונטים.</p> <p>ג. יחד עם הבקשה להיתר בניה תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי והצעה לחלוקת המגרש. ד. בקיר קו אפס לא יבוצע כל חלונות ו/או פתחי יציאה כולל צנרת וזיזים. הפתרונות להורדת מ' גשם מהגגות יהיה מכל בית אל יחידת הקרקע הצמודה אליו. ה. לא תותר הקמת בני עזר מחוץ למסגרת קוי הבניה, פרט לחניה מקורה. ו. חזית הגג- חובה לכסות מחצית משטח הגג ברעפים. יתרת שטח הגג תבוצע לפי בחירה באחת מתוך האפשרויות הבאות: מרצפות בטון, מוזאיקה (טרצו), גרנוליט, אבן טבעית וחצץ דקורטיבי. ז. מפלסי מבני המגורים: 1. לא רלוונטי. 2. יותר מבנה יציאה אל הגג שגובה תקרתו לא יעלה על 2.20 מ' מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר. 3. מסד עד גובה של 2.20 מ' לא יחשב כשטח מגורים, בתנאי שלא יפתחו בו חלונות ופתחים בקירות חיצוניים למעט פתח אחד לכניסת שירות. 4. שטחי מדרגות וחללים בגובה כפול ימדדו לצרכי רישוי רק במפלס אחד. 5. הגבהים המפורטים לעיל אינם כוללים את גובה האמטנות, מתקנים סולריים וארובות, בתנאי שיצויין גובהם וחמרי הבניה. ח. גימור חזיתות הבנינים וקביעת מפלסיהם: 1. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים, מפלסיהם (כולל צורת הגג) מפגע נופי ו/או ביצועי וישולבו בחזיתות ובמפלסי הבנינים השכנים, הכל לפי החלטת הוועדה המקומית בכל מקרה ומקרה. הזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים לרחוב ומפלסיהן תהיה בידי הוועדה המקומית. 2. מעקה מפלס הגג יהיה בנוי מאותם חמרים מהם בנוי המבנה ויהיה המשך ישיר לחזית המבנה. 3. על גגות ומרפסות תותר הקמת פרגולה מעץ לצרכי הצללה. ט. אנטנות ומערכות סולריות: 1. בגגות רעפס בבנינים באזור מגורים השונים יותר דוד מים שוכב בחלל הגג. הקולטים יונחו על הגג בצורה שמשתלבת בשיפוע הרעפים. 2. בגג שטוח- המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה אל הגג. בכל מקרה יאטמו בקירות החללים הצדדיים שבין רצפת הגג לבין משטחי קולטי השמש. כ"כ יוסתרו בבניה גם</p>

מגורים ב'	4.1
<p>מיכלי המים עך הגג. בנית הקירות תתבצע מחומרי הבניה והגימור של הבנין.</p> <p>3. תותר הקמת אנטנת טלוויזיה מרכזית לכל הפרויקט ולא תותר הקמת אנטנות נפרדות בכל מבנה.</p> <p>י. מתקן תלית כביסה:</p> <p>1. מתקן לתלית כביסה יוסתר ע"י חלק מהמבנה וישתלב בצורתו האדריכלית.</p> <p>2. מתקן נפרד בחצר- יפורט ויובא לאישור הועדה. בכל מרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
<p>בהתאם לתכנית ג/10352 המאושרת:</p> <p>מיועד לגינות נוי, מגרשי משחק וספורט ושביבים להולכי גרל. כמו כן תותר הצבת קיוסק בשטח עד 20 מ"ר באישור מהנדס הועדה ויותר מערכות תשתיות תת קרקעיות.</p>	
הוראות	4.2.2
ספורט ונופש	4.3
שימושים	4.3.1
<p>בהתאם לתכנית ג/10352 המאושרת:</p> <p>מיועד לפעילות ספורטיבית כגון מגרשי ספורט בריכות שחיה וכד' וכן לפעילות תרבותית לשעות הפנאי כגון מעדון נוער.</p>	
הוראות	4.3.2
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
<p>בהתאם לתכנית ג/10352 המאושרת:</p> <p>כפי שמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p> <p>ישמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מגרכות, גינון וחניה. אזורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>	
הוראות	4.4.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	2	2	14 (1)	10	42	125	125%	20%	10%	95%	400	2014	מגורים ב'	מגורים ב'
												2015		ספורט ונופש
												2016		שטח ציבורי פתוח

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 4 (3)	2014	מגורים ב'	מגורים ב'
	2015		ספורט ונופש
	2016		שטח ציבורי פתוח

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:

ביעודי קרקע ספורט ונופש (תא שטח 2015) ושטח ציבורי פתוח (תא שטח 2016) : זכויות והוראות בניה בהתאם לתכנית ג/10352 המאושרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) במקרה של גג רעפים תותר 15.5 מ' גובה המבנה..

(2) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מוגלס הכניסה קבועה אל מתחת למפלס הכניסה הקבועה בתנאי שסה"כ שטח הבניה ישמר..

(3) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי	הוראות בינוי יהיו בהתאם לתכנית ג/10352 סעיף 19, מלבד בשינויים המוצעים בתכנית זו.
6.2	תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות	בהתאם לתכנית ג/10352 המאושרת בסעיף 26: נוהלי הגשת בקשות היתר בניה.
6.3	אדריכלות	בהתאם לתכנית ג/10352 המאושרת בסעיף 22: מתקני איסוף אשפה.
6.4	חלוקה / או רישום	תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה של מגרשים כמצויין בתשריט.
6.5	הפקעות /או רישום	בהתאם לתכנית ג/10352 המאושרת.
6.6	שמירה על עצים בוגרים	בהתאם לתכנית ג/10352 המאושרת בסעיף 23: שמירת עצים ונטיות.
6.7	פיקוד העורף	בהתאם לתכנית ג/10352 המאושרת בסעיף 25: מיגון
6.8	פיתוח סביבתי	בהתאם לתכנית ג/10352 המאושרת בסעיף 21: הוראות לפיתוח סביבתי.
6.9	תשתיות	בהתאם לתכנית ג/10352 המאושרת בסעיף 24: מערכות תשתית.
6.10	היטל השבחה	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
	מספר שלב	תאור שלב
	1	בהתאם לתכנית ג/10352.
7.2	מימוש התכנית	
	לא רלוונטי	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	עיריית מעלות-תרשיחא	1234567	רשות מקומית	חתימה:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מעלה יפה נוף בע"מ	511310807	רשות מקומית	30.1.17 חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	עיריית מעלות-תרשיחא	1234567	רשות מקומית	חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מעלה יפה נוף בע"מ	511310807	רשות מקומית	30.1.17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל	500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	יהלום בגליל	רוזה דיאמנט	עורך ראשי	אדר' רוזה דיאמנט יהלום בגליל אדריכלות ובינוי ערים חתימה: