

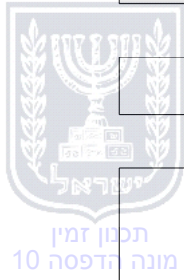
הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0526590

מעלות - חלוקת מגרשים

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלות תרשיחא
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

1. חלוקת מגרשים מחדש ושינוי הוראות בינוי ללא שינוי סה"כ שטחי יעודי הקרקע.
2. הוספת 9 יחידות דיור ב-9 מגרשים בהתאם לסעיף 62א (א) 8, סה"כ 16 מגרשים בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מעלות- חלוקת מגרשים

258-0526590

מספר התכנית

6.685 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

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) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8, 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

226350 קואורדינאטה X

768000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ברחוב רימון, שכונת יפה נוף.

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

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		1-2, 4, 10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
223-0226480	61
ג/ 5419	7 - 8, 10 - 13, 90, 99

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



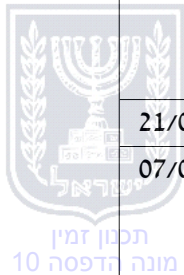
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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		פירוט	ג/ 13342
07/01/1993	972	4073	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5419 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5419
20/12/2015	2040	7168	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 223-0226480 ממשיכות לחול.	שינוי	223-0226480
05/02/2009	2295	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16653
07/07/2003		5203	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מנ/ מק/ 2502 ממשיכות לחול.	שינוי	מנ/ מק/ 2502



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוזה דיאמנט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוזה דיאמנט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תברואה	03/07/2017	היסם עטילה	03/07/2017	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי ופיתוח	03/07/2017	רוזה דיאמנט	03/07/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תחבורה	03/07/2017	היסם עטילה	03/07/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	30/04/2017	רוזה דיאמנט	30/04/2017	1	1: 500	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
	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	

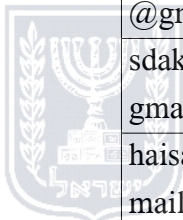
(1) כתובת: ת.ד 580 נ. עלית 1710502.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רוזה דיאמנט	36648	יהלום בגליל	נשר	התמר	14	04-8210569	04-8207635	diamant.galil@gmail.com
מודד	מודד	סאפי דכוור	990		מעלות- תרשיחא	(1)		04-9573138	04-9573138	sdakwar10@gmail.com
מהנסד	יועץ תשתיות	היסם עטילה			בית גין	(2)		04-9805817	04-9805817	haisam.at@gmail.com

(1) כתובת: מעלות-תרשיחא. ת.ד. 5135.

(2) כתובת: ת.ד. 1150.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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. איחוד וחלוקה של מגרשים בבעלות אחת, בהתאם לסעיף 62 א (א) 1.
2. הוספת יחידות דיור, בהתאם לסעיף 62 א (א) 8.
3. שינוי בהוראות ומגבלות הבניה, בהתאם לסעיף 62 א (א) 4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1. הקטנת גודל מגרש מינימלי בהתאם, בהתאם לסעיף 62 א (א) 7 ושינוי הוראות הבינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62 א (א) 5.
2. תוספת יחידות דיור, בהתאם לסעיף 62 א (א) 8.
3. קביעת תכסית קרקע, בהתאם לסעיף 62 א (א) 9.
4. הגדלת גובה למבנה, בהתאם לסעיף 62 א (א) 9.
5. שינוי קווי בנין, בהתאם לסעיף 62 א (א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	6.685
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר- לפי ג/5419.	15		+8	7	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר: לפי תכנית ג/ 5419 : 45% שטח עיקרי. שטח היעוד: 4135.09 מ"ר = 45% X 1860.79 מ"ר.	1,860			1,860	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	307,306
מגורים	1 - 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	4,135.09	63.96
דרך מאושרת	2,329.79	36.04
סה"כ	6,464.88	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,329.79	36.04
מגורים	4,135.09	63.96
סה"כ	6,464.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. יחידת דיור אחד בכל מגרש. 2. מחסן. 3. חניה (מקורה/ לא מקורה). 4. יותר מבנה יציאה אל הגג שגובה תקרתו לא תעלה על 2.20 מטר מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר. 5. מסד עד גובה של 2.20 מטר לא יחשב כשטח מגורים, בתנאי שלא יפתחו בו חלונות ופתחים בקירות חיצוניים למעט פתח אחד לכניסת שרות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>גימור חזיתות הבניינים וקביעת מפלסיהם</p> <p>1. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים מפלסיהם, כולל צורת הגג, מפגע נופי ו/או ביצועי וישתלבו בחזיתות ובמפלס הבניינים השכנים הכול לפי החלטה הועדה בכל מקרה ומקרה. הזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים ומפלסיהם המוגשים לחזיתות הרחוב תהיה בידי הועדה המקומית. 2. על גגות ומרפסות תותר הקמת פרגולות מעץ לצרכי הצללה.</p> <p>אנטנות ומערכות סולריות</p> <p>1. בגגות רעפים יהיה דוד המים בחלל הגג והקולטים אל הגג מונחים כל פני שיפוע הרעפים. 2. בגג שטוח- המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה אל הגג. בכל מקרה יאטמו בקירות החללים הצדדים שבין רצפת הגג לבין משטחי הקולטי השמש. כ"כ יוסתרו בבניה גם מיכלי המים על הגג. בנית הקירות תתבצע מחומרי הבניה והגימור של הבניין. 3. תותר הקמת אנטנת טלוויזיה מרכזית לכל הפרויקט ולא תותר הקמת אנטנות נפרדות בכל מבנה.</p> <p>מתקן לתליית כביסה</p> <p>1. מתקן לתלות כביסה יוסתר ע"י חלק מהמבנה וישתלב בצורתו האדריכלי. 2. מתקן נפרד בחצר- יוסתר כדוגמת גדר כמפורט להלן ויובא לאישור הוועדה. בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה מפרד מהמבנה אלא באישור הועדה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בקיר קו 0 לא יבוצעו כל חלונות ו/או פתחי יציאה כולל צנרת וזיזים. הפתרונות להורדת מי גשם מהגגות יהיה מכל בית חידת הקרקע הצמודה אליו. לא תותר הקמת מבני עזר מחוץ למסגרת קווי הבניה, פרט לחניה. תותר בנית גג רעפים ועליית הגג רק מגרשים 1 עד 4 ו- 8 עד 10. יתר המגשרים יהיו בגג שטוח מבטון. גובה המבנה לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס כניסה ו/או מפלס הקרקע כאשר התייחסות תהיה לנמוך שביניהם (מידה זאת אינה כוללת גובה מעקות) כאשר הגג שטוח. במקומות בהם יכוסה ברעפים או במקרה של יציאה אל הגג, לא יעלה על גובה 11.5 מ'.</p>

4.1	מגורים
	<p>שטחי מדרגות וחללים בגובה כפול ימדדו לצורכי רישוי רק במפלס אחד. הגבהים המפורטים לעיל אינם כוללים את גובה האנטנות, מתקנים סולריים וארובות, בתנאי שיצוין גובהם וחומרי הבניה. במגרשים מס' 1 עד 4 ו- 8 עד 10 תותר בניית יציאה אל הגג שגובה תקרו לא תעלה על 2.20 מ' מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> קירות תומכים- תותר בניית קירות תומכים עד 3 מ' גובה עם דרוג וצמחיה. הקירות יבנו מאבן . מעקות מעל קירות תומכים לצד החזית יהיו מסבכת מתכת, על בסיס אבן. הגדרות ישולבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה המקומית. ביתר צדי המגרש תותר גדר רשת. שערי הכניסה יהיה מחומרי מעקות מעל הקירות התומכים. המסלעות יבוצעו מאבני האזור, ע כיסוי אדמת גינון וצמחים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>"דרך" : תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>



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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
4	3	3	(2) 0	1	2	(1) 9	1	45	197.5	50	36.87	110.63	245.84	1	מגורים	מגורים	
4	3	(3) 0	3	1	2	(1) 9	1	45	195.86	50	36.47	109.39	243.1	2	מגורים	מגורים	
4	3	3	(4) 0	1	2	(1) 9	1	45	194.16	50	36.04	108.12	240.26	3	מגורים	מגורים	
4	3	(5) 0	3	1	2	(1) 9	1	45	192.52	50	35.63	106.89	237.54	4	מגורים	מגורים	
4	(6) 0	3	3	1	2	9	1	40	158.6	50	27.15	81.45	181	5	מגורים	מגורים	
4	(7) 0	3	3	1	2	9	1	45	156.52	50	26.63	79.89	177.55	6	מגורים	מגורים	
4	(8) 0	3	3	1	2	9	1	45	162.7	50	28.17	84.53	187.84	7	מגורים	מגורים	
3	(9) 0	3	3	1	2	(1) 9	1	45	158.22	50	27.05	81.17	180.39	8	מגורים	מגורים	
3	(10) 0	3	3	1	2	(1) 9	1	45	155.62	50	26.4	79.22	176.16	9	מגורים	מגורים	
3	(11) 0	3	3	1	2	(1) 9	1	45	163.22	50	28.3	84.92	188.73	10	מגורים	מגורים	
4	3	3	3	1	2	(1) 9	1	45	410.93	50	90.23	270.7	601.56	11	מגורים	מגורים	
4	3	3	(12) 0	1	2	(1) 9	1	45	260.76	50	52.69	158.07	351.28	12	מגורים	מגורים	
4	3	(13) 0	3	1	2	(1) 9	1	45	286.17	50	59.04	177.13	393.63	13	מגורים	מגורים	
4	3	3	(14) 0	1	2	(1) 9	1	45	288.8	50	59.7	179.1	398.02	14	מגורים	מגורים	
4	3	(15) 0	3	1	2	(1) 9	1	45	249.26	50	49.81	149.45	332.12	15	מגורים	מגורים	

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:

- 1- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי ששה"כ שטח הבניה ישמר.
- 2- מתחת לכניסה הקובעת, תותר שטח שירות עבור מרתך בשה"כ 50 מ"ר.
- 3- הוספת 15% שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, לפי החלטת ועדה בישיבה מס' 200204, שה"כ 620 מ"ר לכל התכנית.
- 4- במגרשים מס' 1 עד 7 תותר בנית מרפסת בקו המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 11.5 מ' במבנה עם גג רעפים או יציאה לגג...
- (2) בגבול משותף עם מגרש מס' 2.
- (3) בגבול משותף עם מגרש מס' 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

- 4) בגבול משותף עם מגרש מס' 4.
- 5) בגבול משותף עם מגרש מס' 3.
- 6) בגבול משותף עם מגרש מס' 8.
- 7) בגבול משותף עם מגרש מס' 9.
- 8) בגבול משותף עם מגרש מס' 10.
- 9) בגבול משותף עם מגרש מס' 5.
- 10) בגבול משותף עם מגרש מס' 6.
- 11) בגבול משותף עם מגרש מס' 7.
- 12) בגבול משותף עם מגרש מס' 13.
- 12) בגבול משותף עם מגרש מס' 12.
- 14) בגבול משותף עם מגרש מס' 15.
- 14) בגבול משותף עם מגרש מס' 14.

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

א. החלוקה המסומנת בתשריט יעודי קרקע היא מנחה בלבד.
 ב. תנאי למתן היתר בניה: קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת תשריט חלוקה לפי סעיף 137 לחוק תכנון ובניה.

6.2 שמירה על עצים בוגרים

בתחום מגרשי הבניה למגורים אין לעקור עצים ו/או לפגוע בהם בכל צורה שהיא בתחום רצועה של 2 מטר בין גבול המגרש לכיוון מרכז בצדדים ו-3 מטר מגבול המגרש האחורי. כריתת עצים תותר רק באישור מיוחד של מהנדס המועצה או מי שיוסמך על ידו לעניין זה על בסיס סימון העצים בתכנית המדידה המצורפת להיתר הבניה. עקירת עצי זית ועצים מוגנים אחרים תעשה בהתאם לחוק ובהתאם עם הרשויות הנוגעות בדבר.

6.3 פיקוד העורף

הקמת מקלטים ומתקני בטחון תבוצע לפי הוראות הרושת המוסמכת ובאישורה.

6.4 תשתיות

1. תותר זכות מעבר במגרשי הבניה לצנרת ותעלות לניקוז מי גשמים, צנרת ביוב, חשמל, וטלפון. אין להקים על גבי אלה בנין. בכל אלה אין לפגוע ביתר זכויות בניה של אותו המגרש כפי שפורטו לעיל.
 2. כל בנין בשטחה של תכניות זו יהיה מחורב למערכת ביוב הכללי לפי דרישות הוועדה.
 3. יותר מתן שרותי תחזוקה לצנרת וקווי מים, ביוב קווי חשמל וטלפון אשר התעטפותם למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי הקרה ותיקונים. זאת בתנאי שהמצב יוחזר לקדמותו, למעט צמחיה.
 4. רשת החשמל ותאורת הרחוב תהיה עילית ואילו החיבור למבנים יהיה תת קרקעי. רשת הטלפונים, תקשורת וטלוויזיה בכבלים תהיה כולה תת-קרקעית.

6.5 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	התנייה
1	תכנית זו הינה חלק מתכנית גדולה ג/5419 וכפופה לשלבויות שבה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית: 15 שנים מיום אישורה.