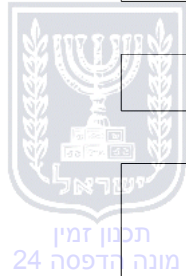


הוראות התכנית

תכנית מס' 223-1103449

שינוי בהוראות וזכויות בניה בגוש 18400 חלקה 68 - תרשיחא



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

תכנית מפורטת

סוג תכנית

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 223-1103449

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 06/03/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005234116/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית חלוקה, שינוי בשימושים, הוראות וזכויות בניה במגרש מס' 2 (ע"פ תכנית 258-0497354), גוש 18400 חלקה 68 - תרשיחא להסדרת בנייה קיימת .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	שינוי בהוראות וזכויות בניה בגוש 18400 חלקה 68 - תרשיחא
-----------	------------------------	--

מספר התכנית	223-1103449
-------------	-------------

שטח התכנית	0.851 דונם
------------	------------

סוג התכנית	תכנית מפורטת
------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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
קואורדינאטה X	224953
קואורדינאטה Y	767541

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית

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

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18400	מוסדר	חלק	68	66
18403	מוסדר	חלק		22-23

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
258-0497354	2

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	פרק	תאריך
<u>13342 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13342. הוראות תכנית ג/ 13342 תחולנה על תכנית זו.	7209	3681		21/02/2016
<u>16653 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	5913	2295		05/02/2009
<u>258-0497354</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של התכנית 258-0497354 בתחומה של תכנית זו	7648	2501		20/12/2017



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				פאדל פאעור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פאדל פאעור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/01/2023	פאדל פאעור	11: 41 04/01/2023	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	סמיר נעים			מעלות-תרשיחא	מעלות-תרשיחא		04-9977050		fadil.faour@gmail.com
	פרטי	פאטמה נעים			מעלות-תרשיחא	מעלות-תרשיחא		04-9977050		fadil.faour@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סמיר נעים			מעלות-תרשיחא	מעלות-תרשיחא		04-9977050		fadil.faour@gmail.com
פרטי	פאטמה נעים			מעלות-תרשיחא	מעלות-תרשיחא		04-9977050		fadil.faour@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פאדל פאעור		פאדל פאעור	כסרא-סמיע	כסרא-סמיע		049977050		fadel.faur@gmail.com
	יועץ	רנא חאג	47884		פקיעין (בוקיעה)	(1)		04-8161444	1534-8161444	rana.haj1@gmail.com
	מודד	רביע רבאח	1153		כסרא-סמיע	(2)		04-9971971	04-9971971	rabee3.rabah@gmail.com

(1) כתובת : תד 756.

(2) כתובת : כפר סמיע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 זכויות הבניה והשימושים במגרש למגורים בגוש 18400 חלקה 68, תרשיחא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חלוקת מגרש 2 ל- 2 תאי שטח .

- בתא שטח 1 : הגדלת אחוזי בניה הגדלת הגובה ומספר הקומות, הגדלת התכסית, ושינוי בקווי הבנין כמסומן במצב מוצע.

- הגדלת יחיד .

- שינוי גודל מגרש מזערי.

- הוספת שימושים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	2, 1	קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	10
דרך מאושרת	10	קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר מחושב
דרך מאושרת	68.66	8.07	דרך מאושרת	68.66
מגורים א'	782.56	91.93	מגורים א'	782.56
סה"כ	851.22	100	סה"כ	851.22

מצב מוצע				
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד	מ"ר מחושב
דרך מאושרת	68.66	8.07	דרך מאושרת	68.66
מגורים א'	782.56	91.93	מגורים א'	782.56
סה"כ	851.22	100	סה"כ	851.22

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים א'****4.1.1****שימושים**

- מבנה מגורים .
- שימושים עסקיים המתאימים לאזור מגורים כגון משרדים לבעלי מקצועות חופשיים עד 50 מ"ר בכל מגרש או לחילופין ניתן לבנות עד 2 יח"א בשטח כולל של עד 80 מ"ר בכל מגרש .

4.1.2**הוראות****א****בינוי**

תכנון יח"א בכפוף לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

4.2**דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

- 1- דרכים למעבר כלי רכב .
- 2 - מדרכות , פסי ירק , קירות תומכים .
- 3 - מערכות תשתית ותאורה .
- 4 - שטחי חנייה ציבורית .

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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	17 (1)	2	62	180	4	57	12	107	391	1	מגורים	א' מגורים
3 (3)	3 (3)	3 (3)	3 (3)	2 (2)	3 (3)	15 (1)	2	36	100			15	85	391	2	מגורים	א' 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

ניתן להעביר שטחי בניה בקומות מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה וזאת באישור הועדה המקומית לתו"ב.
יותר מבנה לגג ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה הקומה מתחת לכניסה הקובעת 3.0 מ' , תותר קומת מסד אטום בגובה של יעלה על 1.79 מ' ..
- (2) ועלית גג..
- (3) לפי המסומן במצב מוצע..
- (4) 3 קומות מעל לקומת עמודים ועליית גג. תותר קומת מסד אטום בגובה שלא יעלה על 1.75 מ' " ועלית גג.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

1 צורת הגג

1.1- יותרו גגות משופעים שיכסו לא יותר מ 20%- משטח הגג (למעט באזור מלאכה ותעשייה) .

1.2- גגות משופעים יכסו ברעפים (למעט באזור מלאכה ותעשייה) .

1.3- על גג שטוח תותר בניית סוכה פתוחה .

1.4- גג שטוח ירוצף .

1.5- התקנת מתקנים על הגג , תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה .

1.6- מרפסות גג יהיו בלתי מקורות .

2- קומת מסד

2.1- עד מחצית היקאף קומת עמודים יהיה סגור בקירות בגובה הקומה .

3- מבנה עזר וחנייה .

3.1- תותר הקמת מבנה עזר וחניה לא צמוד לבניין הראשי בתנאי שצורתו הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי .

4- חומרי גמר .

4.1- בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם .

5- צנרת .

5.1- התקנת צנרת גלויה של חשמל , גז , טלפון , מים , ביוב , מיזוג אויר , וארובות לחימום - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית.

6- דודי שמש .

6.1- דודי שמש וקולטים ישולבו בעיצוב הגג .

7- מיכלי גז ודלק :-

7.1- מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב המבנה והגינה או יוסתרו באופן שלא ייראו מהכביש .

6.2**ניהול מי נגר**

שטח המגרש יפותח באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :

א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .

ד. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ה. בשטחי החניה ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24