

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-1256874

שינוי בהוראות בנייה בגוש 18403, חלקה 17 וואל נעים

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005330816/310>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו קובעת זכויות בנייה בהתאם לתכנון מוצע במבנה קיים, הכולל הסדרת קווי בנייה עבור תוספת חדרי מדרגות מוצעות, הגדלת מספר יחידות דיור בהתאם לפתרון חניה בתוך תחום המגרש על פי תקן מחייב, שינוי תכנית ל 50% הגדלת זכויות בנייה ל 100% שטח עיקרי ו 15 % שטח שירות. חלוקת המגרש בהתאם לאישור תשריט מס' 004/19 במסגרת פירוק שיתוף בצו בית משפט, וכן חלוקה פנימית של מגרש תשריט וחלוקה מס', 004/20.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בנייה בגוש 18403, חלקה 17 וואל נעים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

223-1256874

מספר התכנית

500 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א.א (א) (13 ב)

פסי סעיף בחוק

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	225299
קואורדינאטה Y	767644

1.5.2 תיאור מקום

תרשיחא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלות-תרשיחא - חלק מתחום הרשות :

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18403	מוסדר	חלק		17

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

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>ג/ 10778</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10778 ממשיכות לחול.	4887	3720		31/05/2000
<u>ג/ 13342</u>	כפיפות		7209	3681		21/02/2016
<u>ג/ 6953</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6953 ממשיכות לחול.	4201	2774		14/03/1994
<u>ג/ 16653</u>	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				אוסמא ברהום			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוסמא ברהום		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	25/10/2023	אוסמא ברהום	19: 26 25/10/2023	תוכנית בינוי	לא
תנועה	מחייב	1: 100	1	01/12/2023	גיסאן מזאוי	20: 39 01/01/2024	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		25/10/2023	אוסמא ברהום	12: 48 25/10/2023	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



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	וואאל נעים			מעלות-תרשיחא	תרשיחא				

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוסמא ברהום		מוס תכנון אדריכלי	מעלות-תרשיחא	תופיק אלחכים		04-9573637		osama.barhom1@gmail.com
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת	נצרת				

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**

שינוי בהוראות זכויות בנייה, בהתאם לתכנון מוצע במבנה קיים, הכולל הסדרת קווי בנייה עבור תוספת חדרי מדרגות מוצע, הגדלת מספר יחידות דיור בהתאם לפתרון חניה בתוך תחום המגרש על פי תקן מחייב, שינוי תכסית ל 50%, הגדלת זכויות בנייה ל 100% שטח עיקרי ו 15 % שטח שירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א62 (א) קביעה/שינוי בקווי בנין

א62 (א) שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני - הגדלת תכסית

א62 (א) הגדלת מספר יחידות דיור

א62.(א13) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.37	100
סה"כ	500.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד.
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	תכסית (% מתא שטח)	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		גודל מגרש מוחלט				
								עיקרי	שרות					
3 (3)	0.6 (3)	3 (4)	3 (3)	4 (2)	15 (1)	4	50	500	75	500	תרשיחא	1	מגורים א'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מבנה ימדד בכל חתך מפני הקרקע הטבעית, עד קצה כרכוב הגג, גובה המבנה 3 קומות על קומת עמודים לא יעלה על 15 מ'.
- (2) 3 קומות מעל קומת עמודים בכפוף ל 10778 ג/ ו 6953 ג/.
- (3) ובהתאם לתשריט מוצע.
- (4) יותר קירוי מחומרים קלים בקו 0 בהתאם לתוכנית בינוי.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

תוכנית בינוי מחייב חלקי- הנספח לא יחייב בעיצוב או צורת התכנון של הבנייה המוצעת מעל הבית הקיים, כל השאר הנספח יחייב! יותר לבנות בקו 0 צידי גגון מחומרים קלים בלבד על פי מיקום נספח תוכנית בינוי המצורף לתוכנית זו.

6.2**זכות מעבר לרכב**

ללא שינוי, בהתאם לחלוקה המאושרת מצויין בתא שטח 2,3 חלוקת המגרש בהתאם לאישור תשריט מס' 004/19 במסגרת פירוק שיתוף בצו בית משפט, וכן חלוקה פנימית של מגרש תשריט וחלוקה מס', 004/20.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

בעת אישורה של תוכנית זו.

