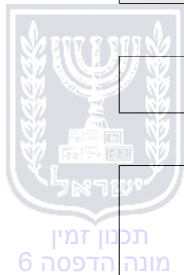


הוראות התכנית

תכנית מס' 223-1250620

שינוי בהוראות וזכויות בניה 18433 חלקות 4 ו- 6



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מעלות תרשיחא
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005326802/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת משנה הוראות וזכויות בניה למתן לגיטימציה לבניה קיימת .
- שינוי קווי בניין ע"פ סעיף חוק 62 א (א) (4)
- הגדלת תכסית בניה ע"פ סעיף חוק 62 א (א) (5)
- תוספת זכויות בניה ע"פ סעיף חוק 62 א.(א)(13)



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה 18433 חלקות 4 ו-6

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 223-1250620

1.2 שטח התכנית
1.167 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

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

227524 קואורדינאטה X

768445 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח רקפת 15-16 - מעלות**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	הרקפת	15א	
מעלות-תרשיחא	הרקפת	16א	

שכונה רח רקפת 15-16 - מעלות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18433	מוסדר	חלק		4, 6

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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>2610 ג/</u>	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 2610 בתחומה של תכנית זו.	2481	225		23/11/1978
<u>11309 ג/</u>	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11309 בתחומה של תכנית זו.	5159	1522		13/02/2003
<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



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					וופי סלאמה		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		וופי סלאמה		לא
בינוי	מחייב	נספח בינוי		1	10/02/2023	וופי סלאמה	11:06 05/12/2023	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	10/02/2023	וופי סלאמה	16:26 03/08/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דבורה סנוימן			מעלות- תרשיחא	הרקפת	15 א	04-9977288		sn.miahem@walla.co.il
	פרטי	מנחם סנוימן			מעלות- תרשיחא	הרקפת	15 א	04-9977288		sn.miahem@walla.co.il
	פרטי	מריואן סנוימן			מעלות- תרשיחא	הרקפת	16 א	04-9977288		sn.miahem@walla.co.il
	פרטי	שמשון סנוימן			מעלות- תרשיחא	הרקפת	16 א	04-9977288		sn.miahem@walla.co.il

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	וופי סלאמה	16864		חורפיש	(1)		04-9572282		archi.wf@gmail.com
	מודד	רביע סויד	1332		פקיעין (בוקייעה)	(2)		04-7792900	04-7792900	office@gomaps.co.il

(1) כתובת : חורפיש.

(2) כתובת : פקיעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 בניה 18433 חלקות 4 ו-6

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין ע"פ סעיף חוק 62א (א) (4)
- הגדלת תכסית בניה ע"פ סעיף חוק 62א (א) (5)
- תוספת זכויות בניה ע"פ סעיף חוק 62א.(א)(13)



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

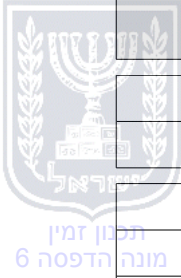
יעוד		תאי שטח
מגורים א'		6, 4
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	6
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים א'	6, 4

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,167.47	מגורים א'
100	1,167.47	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,167.47	מגורים א'
100	1,167.47	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים - להקמת מבנים למגורים . - סככה לחניה על קו 0- קדמי וצידי .
4.1.2	הוראות עיצוב אדריכלי
א	<p>- לא תותר התקנת מתקנים כגון : מיכלי אגירה למים , דודי חימום , קולטי שמש , מיכלי גז , מיכלי דלק , זרועות לתליית כביסה , מזגני אוויר , אנטנות , גגונים , סוככי שמש או מוליכים סניטרים /הנדסיים כגון צנרת מים גז וביוב , ארובות למיניהן אלא התכונת אשר תבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה ובחיבורים תת קרקעיים , באישור מהנדס הוועדה .</p> <p>- מערכת תשתיות : מערכות חשמל , תקשורת ומערכות תשתית אחרות אשר תבוצענה תהיינה תת קרקעיות .</p> <p>- אנטנות טלוויזיה : תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית בחיבור תת קרקעי לבתים .</p> <p>- גדרות : חומר , גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור וכן מיקום שערים , שילוט מואר וכי' , יבוצעו ע"פ מתכונת שתיקבע ע"י יוזמי התכנית ותקבל את אישורו של מהנדס הוועדה המקומית .</p> <p>- גגות : יותרו גגות משופעים שיכסו ברעפים , על הגג המשופע להיות 80% משטח הגג לפחות ובאופן שישתלב ברצף הבינוי הסמוך ולא כתוספת זרה למבנה ולרחוב , מותנה באישור מהנדס הוועדה המקומית .</p> <p>- מבנה עזר וחניה : תותר הקמת מבנה עזר וחניה לצד הבניין מאותם חומרי גמר של המבנה העיקרי ובאופן שישתלב בצורתו האדריכלית במבנה העיקרי .</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי		
(2)	(2)	0	0	2	(1) 8	1	45	75	5	70	580	4	מגורים א'
(2)	4	0	0	2	(1) 8	1	50	55	5	50	587	6	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) 10.5 מ' לגג רעפים.

(2) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 בינוי

-תותר בניית פרגולות במרווחים בהתאם לנספח בינוי.

6.2 הוראות אחרות

6.2.1 עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

6.3

6.3.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות

ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור רשות הניקוז האזורית.

תברואה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית בינו מידי מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6