

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-1180355

שינוי בהוראות וזכויות בניה חלקה 9 גוש 19439 - מעלות

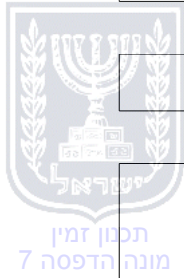
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005281172/310>

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית מציעה שינוי בהוראות וזכויות בניה להסדרת בנייה קיימת, על מנת לאשר מבנה מבנייה קלה, המצוי בשטח מוצמד על פי תשריט בית משותף. התוכנית כוללת:

- שינוי קווי בניין בהתאם למצב הקיים.
- הגדלת השטח הכולל לבניה ברשות עירונית.
- שינוי גודל מגרש מינימלי, התאמת גודל מגרש בהתאם לפרצלציה וחלקה מאושרת.
- שינוי בינוי ועיצוב.
- הוספת שימושים למשרד / יחידת אירוח בודדת במגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בניה חלקה 9 גוש 19439 - מעלות

|              |     |
|--------------|-----|
| שם התכנית    | 1.1 |
| ומספר התכנית |     |

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 223-1180355 |
|-------------|-------------|

|            |     |            |
|------------|-----|------------|
| שטח התכנית | 1.2 | 0.803 דונם |
|------------|-----|------------|

|              |     |            |                   |
|--------------|-----|------------|-------------------|
| סיווג התכנית | 1.4 | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
|--------------|-----|------------|-------------------|

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (11), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (9), א62.א (א) (13ב)

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 227300

קואורדינאטה Y 769439

## 1.5.2 תיאור מקום

שכונת רבין דפנה 6

## 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

שכונת רבין

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19439    | מוסדר   | חלק           | 9                   |                   |

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 |
|-------------|------------------|
| ג/ במ/ 92   | 245              |
| ג/ 14693    | 245              |

## 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/ 13342</u>   | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13342 ממשיכות לחול.      | 7209               | 3681                    |     | 21/02/2016 |
| <u>ג/ 14693</u>   | החלפה   | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14693 ממשיכות לחול.    | 5478               | 1147                    |     | 05/01/2006 |
| <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 |
| <u>ג/ במ/ 92</u>  | החלפה   | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 92 ממשיכות לחול.   | 0                  |                         |     |            |

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       |          |                     |             | רנא חאג    |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב       | 1: 500   | 1                   |             | רנא חאג    |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי          | מחייב חלקית |          | 1                   | 23/08/2023  | רנא חאג    | 14: 40 28/11/2023 | נספח בינוי     | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע         | 1: 250   | 1                   | 12/01/2023  | רנא חאג    | 08: 16 31/01/2023 | 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



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 | מרים בנרוש (1) |            |          | מעלות-תרשיחא | דפנה | 6   |       |     | tomerayal@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת רבין.

1.8.2 יזם

| סוג  | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב         | רחוב     | בית | טלפון | פקס | דוא"ל               |
|------|------------|------------|----------|--------------|----------|-----|-------|-----|---------------------|
| פרטי | מרים בנרוש |            |          | מעלות-תרשיחא | דפנה (1) | 6   |       |     | tomerayal@gmail.com |

(1) כתובת: שכונת רבין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם        | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב             | רחוב           | בית | טלפון      | פקס          | דוא"ל                  |
|-------------|-----------|-----------|------------|----------|------------------|----------------|-----|------------|--------------|------------------------|
|             | עורך ראשי | רנא חאג   | 47887      |          | פקיעין (בוקייעה) | נאדי אלחוה (1) |     | 04-8161444 | 1534-8161444 | rana.haj1@gmail.com    |
|             | מודד      | רביע רבאח | 1153       |          | כסרא-סמיע        | (2)            |     |            |              | rabee3.rabah@gmail.com |

(1) כתובת: תד 756.

(2) כתובת: כפר סמיע.

**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 וזכויות בניה חלקה 9 גוש 19439- מעלות.  
התוכנית מציעה שינוי בהוראות וזכויות בניה להסדרת בנייה קיימת, על מנת לאשר מבנה מבנייה קלה, המצוי בשטח מוצמד על פי תשריט בית משותף. התוכנית כוללת:  
- שינוי קווי בניין בהתאם למצב הקיים.  
- הגדלת השטח הכולל לבניה ברשות עירונית.  
- שינוי גודל מגרש מינימלי, התאמת המגרש לחלקה המאושרת.  
- שינוי בינוי ועיצוב.  
- הוספת שימושים למשרד / יחידת אירוח בודדת במגרש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי קווי בניין ע"פ סעיף חוק 62 א (א) (4).
- הגדלת השטח הכולל לבניה ברשות עירונית ע"פ סעיף חוק 62 א (א) (13ב).
- הוספת שימוש למשרדים, מלונאות, חזית מסחרית ע"פ סעיף חוק 62 א (א) (11).
- שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני ע"פ סעיף חוק 62 א (א) (5).
- קביעה/שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי ע"פ סעיף חוק 62 א (א) (7).





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

| יעוד         |           | תאי שטח        |
|--------------|-----------|----------------|
| מגורים ב'    |           | 9              |
| סימון בתשריט | יעוד      | תאי שטח כפופים |
| מבנה להריסה  | מגורים ב' | 9              |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר |        |        |
|-----------|--------|--------|
| יעוד      | מ"ר    | אחוזים |
| מגורים ב' | 803.56 | 100    |
| סה"כ      | 803.56 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ב' | 803.56    | 100          |
| סה"כ      | 803.56    | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ב'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|       | מיועד להקמת בנייני מגורים 2-3 קומות .<br>יותר יחידת אירוח / משרד לעסקים קטנים כגון, מקצועות חופשיים : עורכי דין, רואי חשבון<br>(ואחרים).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| א     | <p><b>בינוי</b></p> <p>- תותר בניית גגון ע"פ פרט מוכן מראש עד לקו בנין 0 בכל הטיפוסים, הגגון יהיה במידה 2.5 מר' מהבניין או עד לקו קיר התומך הקיים.(הקרוב מביניהם)</p> <p>-במקרים בהם אין הפרש גובה מהותי בין המדרכה לחצר הבניין, תידרש הגבהת גדר בגבול המגרש.</p> <p>- תכנית בקשה להיתר תכלול את התוספות המותרות לכל הדירות בבנין, גם אם התוספת המוצעת היא לחלק מהן.</p> <p>- כשהתוספות המוצעות ממוקמות רק בקומות התחתונות, המבקשים יהיו חייבים לבצע, כשלב ביניים, את גימור הגג כפי שמופיע בנספח בינוי, בבנין השלם בשלב הסופי.</p> <p>- כשהתוספות המוצעות ממוקמות רק בקומות העליונות, המבקשים יהיו חייבים לסגור בקירות היקפיים את הקומות התחתונות, כשלב ביניים. בשום מקרה לא תותר קומת עמודים פתוחה.</p> <p>- בבניינים בהם יש הגבלת קו בנין אחורי לביצוע התוספת המוצעת בנספח בינוי, היא תקטן ע"פ הצורך אך תשמור על הצורה העקרונית המוצעת.</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) |       |             |            | מספר קומות        | שטחי בניה (מ"ר) | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש     | יעוד      |
|---------------|-------|-------------|------------|-------------------|-----------------|-----------------|--------------|---------|-----------|-----------|
| קדמי          | אחורי | ציד-י-שמאלי | ציד-י-ימני | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה  | גודל מגרש מוחלט |              |         |           |           |
| 3             | 3     | 3           | (1)        | 2                 | 556             | 804             | רחוב דפנה 6  | 9       | מגורים ב' | מגורים ב' |

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:

יותר בנוסף לזכויות הקימות 50 מ"ר נוספים עבור יחידת אירוח(בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות). /משרד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות****6.1****אדריכלות**

התייחסות לתוספות על פי ג/14693:

כל תוספת בנייה שתבנה תהיה בעלת אותו עיצוב ארכיטקטוני של הבניין הקיים, בהתאם לנספח בינוי המצורף, והנחיות מהנדס הרשות.

פרטי בניין, פרטי גגות וחומרי הגמר יהיו זהים לאלה של המבנה הקיים.

התוספת תהיה זהה בכול המקומות.

הפתחים יהיו תואמים לפתחים הקיימים, שינוי בגודלם או במיקומם רק באישור מהנדס הרשות.

בכל תוספת שתבנה תיעשה חידוש טיח/או צבע של הבניין הקיים על פי הנחיות של מהנדס הרשות.

כל המערכות הטכניות והצנרות לסוגיהן יוסתרו וישולבו במבנה, לא תותר כל מטרד על הגגות, אלה באישור מהנדס הרשות.

**6.2****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

במידה והדיירים במבנה בית משותף, ירצו לממש את זכויות הבנייה על פי תוכנית ג/14693, והבנייה הקלה הקיימת בחלקה תהווה הפרעה לבנייה, (בחלק המסומן להריסה) על הדייר לפרק את החלק המסומן המפריע לביצוע התוספות המאושרות בהתאם לתב"ע.

יש להגיש התחייבות לוועדה על מתן הריסה בעט הגשת בקשה להיתר, במידה והבנייה הקיימת תהווה מכשול לתוספת המוצעת על פי ג/14693

הוועדה או מיופה מטעמה רשאית להרוס את המסומן להריסה במידה ויידרש מהדייר להרוס את החלק היחסי המפריע לבניית התוספת המאושרת והדייר לא יבצע את ההריסה ולשלם את ההוצאות הכרוכות בביצוע ההריסה.

**6.3****בינוי ו/או פיתוח**

יותר במגרש יחידת אירוח/משרד אחד בלבד!  
תוכנית זו מסדירה לגליזציה ליחידה הקיימת בפועל.

**7.****ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1        | לי"ר     |        |

**7.2****מימוש התכנית**

זמן מימוש התכנית הינו מיידי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7