

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-1319755

שינוי בהוראות וזכויות בניה חלקה 35 גוש 18400 - תרשיחא

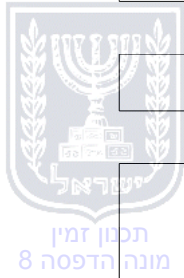
צפון

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/SV4/1/2005371332/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת בחלקה 35 גוש 18400 - תרשיחא
כיום קיים מבנה ישן בשטח שמסומן להריסה על מנת להציע מבנה חדש, המורכב מ 4 יח"ד, בן 3 קומות.

התכנית מציעה:

- שינוי קווי בניין ע"פ סעיף חוק א62 (א) (4)
- שינוי גובה המבנה ע"פ סעיף א62 (א) (א4)
- הגדלת תכסית בנייה ע"פ סעיף חוק א62 (א) (5)
- הוספת זכויות בניה ע"פ סעיף חוק א62 (א)(13) - (תוספת 100%)
- מתן הוראות להריסה ע"פ סעיף חוק א62 (א)(19)



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

שינוי בהוראות וזכויות בניה חלקה 35 גוש 18400 - תרשיחא

מספר התכנית 223-1319755

0.549 דונם

שטח התכנית 1.2

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 19, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4א, 62 א (א) 5, 62 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 224998

קואורדינאטה Y 767967

1.5.2 תיאור מקום

רחוב השלושה - תרשיחא

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

דרומית - תרשיחא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18400	מוסדר	חלק	35	

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

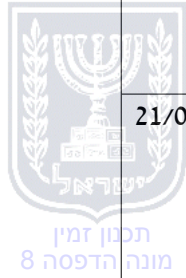
לא רלוונטי

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/ 13342</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13342. הוראות תכנית ג/ 13342 תחולנה על תכנית זו.	7209	3681		21/02/2016
<u>ג/ 736</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 736.	1319	438		01/12/1966
<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

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					רנא חאג		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		רנא חאג		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
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 100	1	23/07/2024	רנא חאג	12: 14 25/07/2024	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	15/03/2024	רנא חאג	13: 20 15/03/2024	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	דוא"ל
	פרטי	חוסאם נעים (1)			מעלות-תרשיחא				alin@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב השלושה - תרשיחא.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	רנא חאג	47884		פקיעין (בוקייעה)	נאדי אלאחווא (1)		04-8161444	rana.haj1@gmail.com
מודד	מודד	סאפי דכוור	990		מעלות-תרשיחא	אליא אבו מאדי			sdakwar10@gmail.com

(1) כתובת: תד 756.

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 בניה חלקה 35 גוש 18400 - תרשיחא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין ע"פ סעיף חוק 62א (א) (4)
- שינוי גובה המבנה ע"פ סעיף 62א (א) (4א)
- הגדלת תכסית בנייה ע"פ סעיף חוק 62א (א) (5)
- הוספת זכויות בניה ע"פ סעיף חוק 62א (א) (13ב)
- מתן הוראות להריסה ע"פ סעיף חוק 62א (א) (19)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
35		מגורים
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
35	מגורים	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	543	100
סה"כ	543	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	543.54	100
סה"כ	543.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מבני מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	- תותר יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.2.
	- בקומת (3.00-) תותר בניית חניה בלבד בהתאם לנספח הבינוי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט		
3	3	3	3	3	12	55	80	543	35	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:

- בנוסף לקבוע בטבלה תותר בניה לפי ג/ 16653.

- גובה המבנה אינו כולל חדר מדרגות ופיר מעלית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 תשתיות**

מים :

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

ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע**6.2.1 תכנית בינוי / בינוי ופיתוח
סימון בתשריט : מבנה להריסה**

מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .

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

15 שנים מיום אישורה .