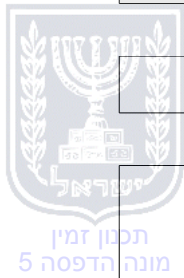


הוראות התכנית

תכנית מס' 223-1250547

שינוי בהוראות וזכויות בניה גוש 21065 חלקה 116 - מעלות



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/SV4/1/2005326766/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי בהוראות וזכויות בניה מתכנית מאושרת ג/במ/62 (מגרש 2358) להסדרת מבנה קיים ותכנון חנייה מוצעת במפלס הכביש.

- 1 - שינוי קוי בניין ע"פ מצב קיים .
- 2 - הגדלת זכויות בניה להסדרת בניה קיימת ובניה עתידית (חניה נוספת במפלס הכביש , והרחבת קומה א מעל בריכה קיימת) .
- 3 - הגדרת תכסית בניה .
- 4 - שינוי בהוראות בינוי .
- 5- תוספת גובה .

* הגדלת זכויות בנייה :

תכנית מאושרת ג/במ/62 מאפשרת 60% בניה משטח חלקה 525 מ"ר = 315 מ"ר , ועוד תוספת 20% שטחי שירות ע"פ החלטת הוועדה מיום 31.10.2007 בשיבה מספר 200708 = 105 מ"ר , סה"כ שטחי בניה מאושרים = 420 מ"ר (80%).

התכנית מציעה : שטח עיקרי 488.25 מ"ר = 93% , שטחי שירות 105 מ"ר = 20% , סה"כ מוצע בתכנית 593.25 מ"ר (112%).

* הגדרת תכסית בניה ע"פ מצב קיים = 50% .

* שינוי בהוראות בינוי : תותר הקמת בריכת שחיה מקורה ומבנה עזר/מחסן בגבול המגרש בשטח שלא יעלה על 7 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 שינוי בהוראות וזכויות בניה גוש 21065 חלקה 116 - מעלות

223-1250547 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**
 0.525 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) (4א), 62 א (א) (5), 62 א.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

226261 קואורדינאטה X

770039 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת הסביונים, צפונית לישוב**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	קורנית	23	

שכונה שכונת הסביונים, צפונית לישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21065	מוסדר	חלק	116	

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/ 62	2358

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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/ 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/ 62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 62 ממשיכות לחול.	3903	3177		18/07/1991



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			וופי סלאמה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		וופי סלאמה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 16 03/06/2024	וופי סלאמה	03/06/2024	1		מחייב	בינוי
לא	מצב מאושר	15: 05 03/08/2023	וופי סלאמה	02/03/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	אלכסנדר שרייפר (1)			מעלות- תרשיחא	משעול היביסקוס	23	04-9872561		alexsh681@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מעלות.

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.ws@gmail.com
	מודד	רביע סויד	1332		פקיעין (בוקיעה)	(2)		04-7792900	04-7792900	office@gomaps.co.il

(1) כתובת: חורפיש.

(2) כתובת: פקיעין.

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קוי בניין ע"פ סעיף חוק 62 א (א) (4).
- הגדלת זכויות בניה ע"פ סעיף חוק 62 א (א) (ב13).
- הגדרת תכסית בניה ע"פ סעיף חוק 62 א (א) (5).
- שינוי הוראות בינוי ע"פ סעיף חוק 62 א (א) (5).
- תוספת גובה ע"פ סעיף חוק 62 א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	116

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	116
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים א'	116

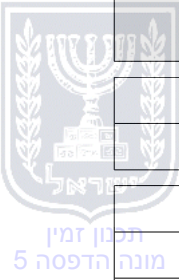
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	525	100
סה"כ	525	100

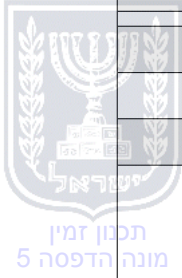
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	525.4	100
סה"כ	525.4	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. תחול חובת טיפול בגג המבנה כחזית נוספת.</p> <p>2. פתרון גמר הגג יהווה חלק מהיתר כולל פירוט חומר הגמר.</p> <p>3. תחול חובת הסתרת דודי שמש. מיקום קולטי השמש יסומנו ע"ג תכניות הגשה להיתר בניה לאישור.</p> <p>4. תותר הקמת מבנה עזר/מחסן בגבול המגרש בשטח שלא יעלה על 7 מ"ר.</p> <p>5. תותר הקמת בריכת שחיה מקורה.</p>	
קווי בנין	ב
<p>- קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע.</p> <p>- קו בניין תחתי קדמי עד גבול המגרש ישמש לחניה מקורה בלבד.</p> <p>- על קו בנין 0- אחורי וצידי לא יפתחו חלונות וכן לא תותר בניה מעל לקיים בהתאם לנספח בינוי.</p> <p>- על קו בניין קדמי 0- תותר הקמת פרגולות קלות עד גבול המגרש.</p>	



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 (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	6	2	50	113	594	95	10	489	525	116	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2											

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:

- תותר העברת אחוזי בנייה מעל מפלס אל מתחת מפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.
- מעל הגובה המותר יותר הקמת גג רעפים גובה הקצה לא יעלה על 5.5 מ' ממפלס הקומה השניה של המבנה.
- תוספת שטחי שירות לפי תקנה 13 לתקנות חישוב אחוזי בניה החלטת הוועדה מיום 31.10.2007 בישיבה מספר 200708.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:

א. לא יותקנו צינורות גז על קירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות.

ב. לא תורשה התקנת זרועות כביסה על המרפסות וחלונות הבניניים, אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתורי הכביסה מתוכננים.

ג. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניניים.

ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות הבניניים. מיכלי הדלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה.

ה. לא תורשה הקמת אנטנת טלויזיה לכל דירה אלא אנטנה מרכזית.

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

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

ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של בישוב, ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך.

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

5 שנים מיום אישורה.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 5



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 5



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 5