

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-1144740

שינוי קווי בניין בגוש 21093 חלקה 52 - מעלות

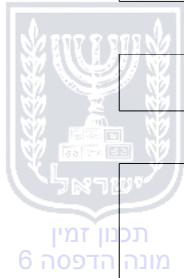
צפון

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/SV4/1/2005259830/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתוכנית לצורך שינוי קווי בניין בהתאם מצב הבנוי בפועל



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שינוי קווי בניין בגוש 21093 חלקה 52 - מעלות	ומספר התכנית	

מספר התכנית	223-1144740
-------------	-------------

שטח התכנית	431 דונם	1.2
------------	----------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
סיווג התכנית		

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)
---------------	-------------

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	225591
קואורדינאטה Y	770336

1.5.2 תיאור מקום**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
21093	מוסדר	חלק	52	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
21093	18379

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>12015 ג/</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל הוראות תכנית ג/12015 ממשיכות לחול	5045	1103		07/01/2002
<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

הערה לטבלה:

גבול החלקה בהתאם לתצ"ר מאושר מס' 11/53/2



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					וסאם פרג		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		וסאם פרג		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		1: 250		06/07/2023	וסאם פרג	13: 14 08/07/2023	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	דוא"ל
	פרטי	ב.ז בניה והשקעות אלמוג (1)			מעלות-תרשיחא	מעלות-תרשיחא			etgar02@gmail.com
	פרטי	דמיטרי גורודצקי (1)			מעלות-תרשיחא				
	פרטי	רוקסנה גורודצקי (1)			מעלות-תרשיחא				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מעלות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	ב.ז בניה והשקעות אלמוג			מעלות-תרשיחא	מעלות-תרשיחא (1)			etgar02@gmail.com
פרטי	דמיטרי גורודצקי			מעלות-תרשיחא	(1)			
פרטי	רוקסנה גורודצקי			מעלות-תרשיחא	(1)			

(1) כתובת: מעלות.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	וסאם פרג		משרד להנדסה	ינוח-ג'ית	יאנוח	642	04-9575659	etgar02@gmail.com
	מודד	ביבאר מוהנא	771	משרד להנדסה	ינוח-ג'ית	(1)			

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6



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 קוון בניין בהתאם לבנוי בפועל לצורך הסדרת בנייה קיימת בסטייה מהיתר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4.



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'	1

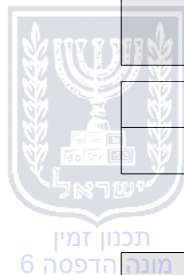
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	431.15	100
סה"כ	431.15	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	431.15	100
סה"כ	431.15	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
- ישמש למגורים צמודה קרקע חד דו - משפחתיים -תתאפשר הוספת מלא"ט : מקלט / ממ"ד לשהייה ארוכת טווח תתאפשר בקומה תת קרקעית או כחלק ממבנה הקיים . כל הוראות בינוי לתוספת מלא"ט בכפוף להוראות תכנית ג/16653.	
הוראות	4.1.2
פיתוח ונוף	א
-ניתן לבנות מחסן מתחת לחניה אשר במפלס הכניסה בקו בניין אפס במסגרת שטחי שירות -	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
				עיקרי	שרות								
מגורים א'	מגורים א'	1	431.15	45	15 (1)	60	2	9 (2)	2 (3)	(4)	(4)	(4)	(4)

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:

אורך מגרש מינמלי 60מ'
קו בנין צידי לכוון שביל ציבורי להולכי רגל יכול שיהיה 0.0(אפס) מ'.
ניתן לבנות מחסן מתחת לחניה אשר במפלס הכניסה בקו בניין אפס, במסגרת שטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בחישוב שטח הבנייה לא יכלל מרפסות לא מקורות.
(2) עד קצה גג רעפים.
(3) יותר הקמת גג רעפים. גובה קצה הגג לא יעלה על 6.0מ' ממפלס רצפת הקומה השניה .
(4) עפ"י תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה

