

הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0946368

מעלה גלבוע - בית מספר 216 - מגרש מספר 379

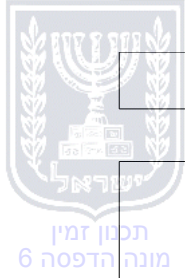
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק המעיינות

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

לגיטימציה למצב הקיים



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|-------------------------------|------------------|--|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | מעלה גלבע - בית מספר 216 - מגרש מספר 379 |
|-------------------------------|------------------|--|

| | |
|--------------------|-------------|
| מספר התכנית | 202-0946368 |
|--------------------|-------------|

| | |
|-------------------|------------|
| שטח התכנית | 0.500 דונם |
|-------------------|------------|

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| | |
|------------------|-------------|
| מרחב תכנון מקומי | עמק המעינות |
| קואורדינאטה X | 239280 |
| קואורדינאטה Y | 709371 |

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מעלה גלבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 20880 | מוסדר | חלק | | 25 |

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 | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 202-0668269 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 202-0668269 ממשיכות לחול. | 8388 | 13818 | 12/08/2019 |



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 | | | | דניאל לוין | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | דניאל לוין | | תשריט מצב מוצע | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 01/02/2021 | דניאל לוין | 16: 48 01/02/2021 | | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 | אלעד שטרן | | | מעלה גלבוע | (1) | 216 | 04-6067581 | | stern.elad@gmail.com |
| | פרטי | טל שטרן | | | מעלה גלבוע | (1) | | 04-6067581 | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מעלה גלבוע בית מספר 216.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|------------|----------|------------|------|-----|------------|-----|----------------------|
| פרטי | אלעד שטרן | | | מעלה גלבוע | (1) | 216 | 04-6067581 | | stern.elad@gmail.com |
| פרטי | טל שטרן | | | מעלה גלבוע | (1) | | 04-6067581 | | |

(1) כתובת: מעלה גלבוע בית מספר 216.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------|----|------------|-------------------|-----------|------|-----|------------|-----|-------|
| חוכר | | | | רשות מקרקעי ישראל | נוף הגליל | (1) | | 03-9533333 | | |

(1) כתובת: רשות מקרקעי ישראל מחוז צפון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------|-----------|-----------|-----|------------|-----|------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | דניאל לוין | | | שדה אליהו | שדה אליהו | | 04-6096407 | | Levin@sde.org.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 קו בנין

תוספת זכויות בניה

קביעת גובה המבנה לפי המצב הקיים

חניה מקורה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קו בנין קדמי מתחת למפלס של הכביש - 0-5 מטר לפי התשריט

ב. תוספת 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א)17

ג. שינוי גובה המבנה ל- 8.95 מטר כפי שאושר בהיתר בניה, מעל מפלס הכניסה הקובעת של המצב הקיים

ד. חניה מקורה בקו קדמי 0



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

| יעוד | תאי שטח | סימון בתשריט |
|-----------|----------------|-----------------------|
| מגורים ג' | 379 | קו בנין תחת/ תת קרקעי |
| יעוד | תאי שטח כפופים | קו בנין תחת/ תת קרקעי |
| מגורים ג' | 379 | |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

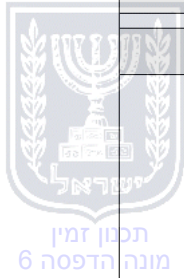
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|--------|--------|
| מגורים ג' | 499.99 | 100 |
| סה"כ | 499.99 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ג' | 499.99 | 100 |
| סה"כ | 499.99 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ג' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>השטח הצבוע בכתום בתשריט ישמש לבניית בית מגורים חד משפחתי. יותר חניה מקורה בקו בנין קדמי 0 במסגרת זכויות הבניה יותר שימוש עסקי בחלק מהמבנה בתנאי: -שבעל המקצוע הינו הדייר בבית - לא יותר מ-50 מ"ר כחלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי -כפוף לאישור השימוש בהיתר בניה וברישוי עסקים -החניה לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לשימוש המבוקש. - עמידה בתקני איכות הסביבה ודרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הנחיות מיוחדות -הגובה המירבי הכולל המותר ימדד מפני המפלס הכניסה הקובעת ועד לגובה הסופי של החלק הגובה ביותר של הבית. -הקלה לאחוז משטח הגג המשופע אושר במסגרת הקלה - לכל בקשה להיתר תוגש תכנית פיתוח הכוללת חתכים אופייניים, גובה ריצפה, כניסות למגרש וחומר גמר. - זכויות והוראות בניה כמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | | | |
|------------------|------------|----------------|--|--------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|------|--------------------|--------------------|---------|------|-------|-------|-----|-----------|
| | | | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | גודל מגרש כללי | | | | | | |
| | | | | | | | עיקרי | שרות | | | | | עיקרי | שרות | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 8.95 | 1 | 55 | 325 | | | 50 | 275 | 499.9 | 379 | מגורים ג' |
| 5 (2) | 3 | 3 (1) | 3 (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

הערה ברמת הטבלה:

הגובה המקסימאלי של המבנה ימדד מפני הכניסה הקובעת לבנין

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בנין 0 בהסכמת השכן.

(2) קו בנין 0 מתחת למפלס הכביש ויותר חניה בקו בנין קדמי 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

