

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 223-0827667

שינוי הוראות וזכויות בנייה ברחוב החצב 2 - מעלות



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מעלות תרשיחא  
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

מבנה מגורים קיים, הבנוי משלושה מפלסים, קומה קרקע במפלס השטח הציבורי, קומה אחת מתחת לפני המפלס הציבורי וקומת מרתף. ביצוע לגליזציה למבנה קיים ותוספת קומה, הסדרת קווי הבנייה והוראות הבנייה על פי מה שקיים בפועל, כמו כן מסדיר את מצב יחידות הדיר. כמו הסדרת מעבר לכלי רכב לתוך המגרש דרך שצ"פ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות וזכויות בנייה ברחוב החצב 2 - מעלות

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
223-0827667

שטח התכנית  
0.687 דונם

סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

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

227381 קואורדינאטה X

769053 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב חצב 2 מעלות.

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
18594	מוסדר	חלק	2, 32	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/02/2016	3681	7209	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13342 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/ 13342
13/02/2003	1522	5159	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11309 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11309
05/02/2009	2295	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16653



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלכס קזצ'קוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכס קזצ'קוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תוכנית בינוי	15: 57 30/06/2020	אלכס קזצ'קוב	29/06/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		16: 01 30/06/2020	ראמוז חארלדין	15/06/2020	1	1: 100	מחייב	תנועה
לא		12: 13 09/01/2020	אלכס קזצ'קוב	09/01/2020	1	1: 250	מנחה	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	איליה קליינר			מעלות- תרשיחא	החצב	2			ira19702@gmail.com
	פרטי	אלה קליינר			מעלות- תרשיחא	החצב	2			

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איליה קליינר			מעלות- תרשיחא	החצב	2			ira19702@gmail.com
פרטי	אלה קליינר			מעלות- תרשיחא	החצב	2			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		איליה קליינר			מעלות- תרשיחא	החצב	2			ira19702@gmail.com
בעלים		אלה קליינר			מעלות- תרשיחא	החצב	2			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלכס קזצ'קוב		ק.אדריכלות	מעלות- תרשיחא	מעלות- תרשיחא		04997165		ira19702@gmail.com
	יועץ תחבורה	ראמז חארלדין	85535	ח.ר שירותי הנדסה	חורפיש	חורפיש				



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

הסדרת המבנה כפי שקיים בפועל + תוספת קומה מוצעת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

סעיפים בחוק:

עפ"י סעיף בחוק, שם סעיף בחוק:

א62 (א) (16) הגדלת השטח הכולל לבניה ברשות עירונית

א62 (א) (4) קביעה/שינוי בקווי בנין

א62 (א) (4) קביעת/שינוי גובה הבניה

א62 (א) (5) שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני

א62 (א) (8) הגדלת מספר יחידות דיור

א62 (א) (9) הקלה (הגדלת תכסית ל 40%)

א62 (א) (19) קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הנאה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
שטח ציבורי פתוח	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	1

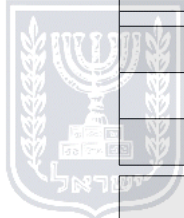
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	632.31	92.03
שטח ציבורי פתוח	54.79	7.97
סה"כ	687.1	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	632.31	92.03
שטח ציבורי פתוח	54.8	7.98
סה"כ	687.11	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש למבנה מגורים ל 2 יחידות דיור על מגרש . או מבנה דו משפחתי בקו 0 משותף.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
2.7	3	3	2 (3)	2	40	62.91	397.6	10	100	21.6	(1) 266	632	החצב 2 מעלות	2	מגורים א'	מגורים א'



אחוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
1	החצב 2 מעלות	2	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 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

### הערה ברמת הטבלה:

יותר קו בנין צידי עד 1 מ' ביחס לחניה ציבורית או שצ"פ או שבילי מעבר: בסמכות וועדה מקומית. (על פי ג/ 11309)

יותר קווי בנין: קידמי, אחורי עד 1 מ' בתנאי שמתקיים הפרש גובה של 2 מ' לפחות בין פני השטח הציבורי כגון: חניה ציבורית או שצ"פ או שבילי מעבר, ובין מפלס המבנה מגיש בקשה להיתר: בסמכות

וועדה מקומית. (על פי ג/ 11309)

בסמכות הועדה מקומית, לנייד אחוזי בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת, ומתחת לכניסה הקובעת.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הכולל תוספת 50 מ"ר לפי סעיף 62א (א) 16.

(2) או 10.5 לגג רעפים..

(3) + 1 מרתף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

<p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>יותר לבנות על המגרש מבנה מגורים ל 2 יחידות דיור. מספר קומות 3 + קומת מרתף. יותר 2 קומות מעל פני מפלס 0.00 ו 2 קומות מתחת לפני מפלס 0.00. הכניסה הראשית למגרש יהיה דרך שצ"פ.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה. 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. אל אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף 3 מ' ----- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' ----- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה 5 מ' ----- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ----- ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ----- 20 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ----- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ----- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חב' החשמל ----- י. ארון רשת 1 מ' ----- י"א. שנאי על עמוד 3 מ' -----</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>	<p><b>6.3</b></p>

6.3	<b>חשמל</b>
	<p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות החפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע, לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר מקומית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.4	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו שהסמיכו לכך ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי שהסמיכו לכך ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אספקת מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו שהסמיכו לכך.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק אשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר פסולת מוסדר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>
6.5	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח המיועד למגורים בישוב כפרי.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.6	<b>פיתוח סביבתי</b>
	השימוש בשצ"פ יהיה פתוח לכלל הציבור.
6.7	<b>שרותי כבאות</b>
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות וככל שיידרש עפ"י כל דין.
6.8	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>
	יוקצו מקומות חנייה עפ"י תקן החנייה ובהתאם לגודל הדירות בשטח, בתוך מגרש המגורים ע"י שימוש בשצ"פ

<b>6.8</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>
	בחלקה 32, לטובת זכות מעבר בלבד לצרכי חניה בתחום המגרש.

<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	מיד בתום אישור התוכנית.
--	-------------------------

