

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-0310607

שינוי והוראות בנייה ברחוב ערמונית



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

תכנית זו מסדירה מצב קיים של מבנה דו משפחתי מאושר, ומסדירה זכויות והוראות בנייה חדשים עבור תא שטח מס 61B בלבד!, תא שטח 61A ללא שינוי בהתאם למצב הקיים, על פי איחוד וחלוקה מאושר ובהתאם לרישום בית משותף כולל הסדרת בריכה בקו 0 צידי, 50 מ"ר נוספים לזכויות הקימות, ותוספת יחידת דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי והוראות בנייה ברחוב ערמונית

223-0310607

מספר התכנית

642.900 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (8)

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

226096 קואורדינאטה X

770094 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מעלות משעול ערמונית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלות-תרשיחא - חלק מתחום הרשות : מעלות-תרשיחא

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעלות-תרשיחא	משעול ערמונית	8	1

שכונת סביונים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21064	מוסדר	חלק	61	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/02/2016		3681	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13342. הוראות תכנית ג/ 13342 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13342
05/02/2009		2295	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16653
18/07/1991		3177	3903	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 62 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 62



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 35 23/09/2021	אלכס קזצ'קוב	23/09/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		16: 23 12/10/2021	אלכס קזצ'קוב	12/10/2021	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	אלכס קזצ'קוב			מעלות- תרשיחא	משעול ערמונית	8	04-9975163	04-9975163	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלכס קזצ'קוב			מעלות- תרשיחא	משעול ערמונית	8	04-9975163	04-9975163	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גנאדי זולוטקבסקי			מעלות- תרשיחא	משעול ערמונית	8			
בעלים		יוליה זולוטקבסקי			מעלות- תרשיחא	משעול ערמונית	8			
בעלים		אלכס קזצ'קוב			מעלות- תרשיחא	משעול ערמונית	8	04-9975163	04-9975163	
בעלים		אירינה קזצ'קוב			מעלות- תרשיחא	משעול ערמונית	8			



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	אלכס קזצ'קוב		תכנון פרויקטים	מעלות- תרשיחא	משעול ערמונית	8	050-7675540		ira19702@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

תכנית זו מסדירה מצב קיים של מבנה דו משפחתי מאושר, ומסדירה זכויות והוראות בנייה חדשים עבור תא שטח מס 61A בלבד!, על פי איחוד וחלוקה מאושר כולל הסדרת בריכה בקו 0 צידי, 50 מ"ר נוספים לזכויות הקימות, ותוספת יחידת דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

62 א (א) (4) קביעה/שינוי בקווי בנין

62 א (א) (8) הגדלת מספר יחידות דיור

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	61A, 61B

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
643	100	מגורים א'
643	100	סה"כ



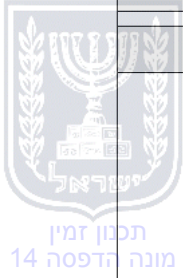
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים צמודי קרקע, חד ודו משפחתיים בגובה עד 2 קומות. 4.5 יח"ד לדונם נטו. ניתן לבנות בהם 2 יחידות צמודות קרקע. בית חד קומתי ניתן להגדלה ע"י תוספת קומה. בתא שטח 61B יותר 2 יחידות דיור, ובריכה.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט			
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי							שרות		
5	5	0	(2)	3	1	2	8	(1)	253.6			63.4	190.2	317	משעול ערמונית 8	61A	מגורים א'	מגורים א'
5	5	0	(4)	(2)	1	2	8	(1)	310.8			65.2	(3) 245.6	326	משעול ערמונית 8	61B	מגורים א'	מגורים א'

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:

התוכנית ג/במ/62 אושרה ופורסמה בילקוט הפרסומים למתן תוקף ביום 25/9/91 י.פ.מס' 3862.

בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית ההיתרים) התשנ"ב 1992, סעיף 13 (א), (ב), (3) ניתן לקבוע תוספת אחוזי בנייה עבור שיטחי שירות.

אי לכך מוסיפה הוועדה שטחי שירות של 20% בשטחים הכוללים בתוכנית הנ"ל.

בהחלטת וועדת משנה מתאריך 31/10/2007 בישיבה מס 200708.

בסמכות ועדה מקומית לנייד שטח שירות, לשטח עיקרי ללא פרסום, כמו כן ניתן לנייד אחוזי בנייה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

יותר חנייה בנויה בקו 0 קדמי, לשני תאי השטח 61A 61B

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל הגובה המותר, יותר הקמת גג רעפים גובה קצה הגג לא יעלה על 5.5 מ' ממפלס הקומה השנייה של המבנה.

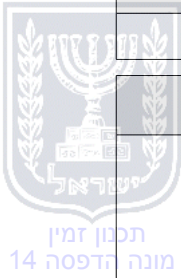
(2) בהתאם לתשריט, בהתאמה לפי מגרש 0 משותף.

(3) הכולל 50 מ"ר על פי תוספת מוצעת..

(4) בהתאם לתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>הפרגולה תבנה מחומרים קלים בלבד.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>גג המבנה :</p> <p>ה. 1 תחול חובת טיפול בגג המבנה כחזית נוספת.</p> <p>ה. 2 פתרון גמר הגג יהווה חלק מהיתר הבנייה כולל פירוט חומר הגמר.</p> <p>ה. 3 תחול חובת הסתרת דודי השמש . מיקום קולטי השמש יסומנו ע"ג תוכניות הגשה להיתר בנייה לאישור.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 קווי בנין</p> <p>יותר קו בניין צידי עד קו 0 - רק עבור בריכה ופרגולה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>יותר בניית חנייה קשיחה/חומרים קלים בקו 0 קדמי עבור שני תאי השטח 61A ו 61B.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>הוראות בנושא חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של</p>	<p>6.5</p>



<p>6.5 חשמל</p> <p>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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר 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. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניהול מי נגר : ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 שרותי כבאות</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות וככל שיידרש עפ"י כל דין.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9</p> <p>היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון</p>	<p>6.9</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14