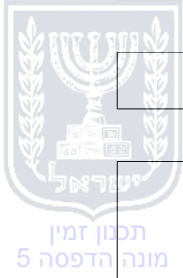


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 223-0690925

שינוי הוראות בנייה למגרש מגורים במעלות רח' הדסים 2



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

לגליזציה למבנה קיים הכולל, הסדרת תוספת בנייה קלה בחזית צפון מערבית, תוך קביעת קווי בניין למבנה מגורים הקיים, הריסת סככה קיימת חזית דרום מערבית. התכנית הינה בסמכות וועדה מקומית.



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

שינוי הוראות בנייה למגרש מגורים במעלות רח' הדסים 2

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

223-0690925 מספר התכנית

1.030 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62א (א) (4) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מעלות תרשיחא
קואורדינאטה X	226554
קואורדינאטה Y	767877

### 1.5.2 תיאור מקום

בחלקו הצפוני של שכונת יפה נוף, רחוב הדסים 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

יפה נוף

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18407	מוסדר	חלק		5-6, 8

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
21/02/2016	3681	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13342. הוראות תכנית ג/ 13342 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13342
07/01/1993	972	4073	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ג/ 5419 רק שינוי הסעיפים המוזכרים	החלפה	ג/ 5419
05/02/2009	2295	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 5419. 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			נמרוד גורפינקל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נמרוד גורפינקל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 15 08/12/2019	נמרוד גורפינקל	08/12/2019		1: 100	מחייב	בינוי
לא	מצב מאושר	11: 43 10/10/2018	נמרוד גורפינקל	10/10/2018	1	1: 100	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	בני קיויתי			מעלות- תרשיחא	הדסים	2	077-4060242	04-9975743	
	פרטי	ויקי קיויתי			מעלות- תרשיחא	הדסים	2	077-4060242	04-9975743	

## 1.8.2 יזם

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	6	02-5315575	02-5456054	
חוכר		בני קיויתי			מעלות- תרשיחא	הדסים	2	077-4060242	04-9975743	
חוכר		ויקי קיויתי			מעלות- תרשיחא	הדסים	2	077-4060242	04-9975743	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נמרוד גורפינקל		מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	077-4060242		Nimrod@mi kumim.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רבאח רביע	1153		כסרא- סמיע	כסרא-סמיע (1)		052-5456232	04-9971971	rabee3.rabah@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 25.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון 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

לגליזציה למבנה קיים הכולל, הסדרת תוספת בנייה קלה בחזית צפון מערבית, תוך קביעת קווי בניין למבנה מגורים קיים.

הריסת סככה קיימת חזית דרום מערבית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קו בנין מכח סעיף 62(א)א 4 לחוק .



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'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1
קו בנין עילי	מגורים א'	1

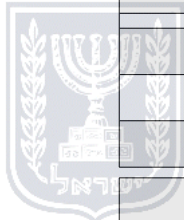
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	503	100
סה"כ	503	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	526.48	51.10
מגורים א'	503.87	48.90
סה"כ	1,030.35	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**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		
	אחורי	קדמי	צידי			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות							עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	1	60%	15%	45%	503	שכונת מגורים	1	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:**

הוועדה רשאית לנייד זכויות בנייה מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת.  
תותר בנוסף הקמת מרתף בשטח עד 50 מ"ר ליחידת דיור במסגרת תוכנית ג/5419

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

(1) עפ"י תוכנית מאושרת ג/5419.

(2) בהתאם לתשריט מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

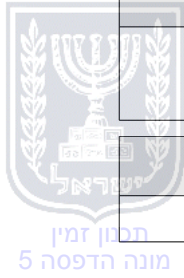
**6. הוראות נוספות**

6.1	אדריכלות
	<p>1. הבנייה הגובלת על קו גבול בין שכנים (חזית צפון מערב), תבוצע רק מחומרים קלים בלבד, כגון ברזל או עץ.</p> <p>2. לא יבוצע בינוי של קומה נוספת על זו שקיימת כעת בקו הגובל עם שכן (חזית צפון מערב).</p> <p>3. לא ייפערו חלונות בקומה הראשונה הקיימת בקו הגובל בחצר הגובל עם שכן (חזית צפון מערב).</p> <p>4. על גג הבנייה הגובלת בין שכנים (חזית צפון מערב) לא תוקם מרפסת ו/או פרגולה.</p> <p>5. השימוש ביחידה הגובלת בחצר (חזית צפון מערב) הינה למגורים בלבד.</p> <p>6. כל שינוי מתקנון המאושר יהווה סטייה נכרת מהתוכנית.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בהתאם לתקן חנייה, בתוך תחום המגרש.</p>
6.3	חשמל
	<p>חשמל</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.</p> <p>ב. תחנות השנאה.</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף 3 מ' -----</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' -----</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה 5 מ' -----</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' -----</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ----- 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' -----</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' -----</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חב' החשמל -----</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' -----</p> <p>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</p>



<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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>	
<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>עפ"י תכנית מאושרת ג/ 5419, פרט לשינויים המפורטים בתכנית זו.</p> <p align="right">אשפה:</p> <p>סידור סילוקי אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.</p>	
<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p align="right">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 align="right">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 align="right">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 align="right">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>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p align="right">פיקוד העורף</p> <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</p>	

<b>6.6 פיקוד העורף</b>	<b>6.6</b>
למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
<b>6.7 שרותי כבאות</b>	<b>6.7</b>
כיבוי אש תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות וככל שיידרש עפ"י כל דין.	
<b>6.8 היטל השבחה</b>	<b>6.8</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.	



<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
מיד באישור תוכנית זו	

