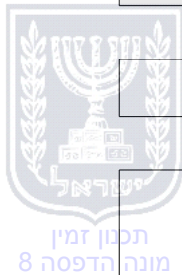


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 223-0520759

ג/23954 שינוי תואי דרך מס' 5 תרשיחא



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלות תרשיחא
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
16/08/2018

להפקיד את התכנית  
17/02/2019  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא "אזור מגורים א"י עפ"י תכנית ג/6953, המאושרת מיום 14/03/1994 י.פ. 4201 ועפ"י תכנית הוראתית ג/10778 המאושרת מיום 31/5/2000 י.פ. 4887, "אזור מגורים א"י", "אזור מגורים ב"י עפ"י תכנית ג/12502 המאושרת מיום 20/10/2003 י.פ. 5231 ודרכים עפ"י תכנית ג/6953 המאושרת, במעלות-תרשיחא.

התכנית המוצעת באה במטרה לשנות את תוואי דרך מס' 5 ולהתאים את מיקומה לבינוי הקיים והמתוכנן בשטח, תוך התאמת קווי הבנין במגרשי המגורים הצמודים אל הדרך.

ביום 11.6.18 הועדה דנה בתוכנית והשהתה את החלטתה בהתאם לבקשת הועדה המקומית לצורך חשיבה מחדש על כלל היבטי התוכנית לרבות בדיקה שמאית.

בהתאם להחלטה, הוגשה תוכנית מתוקנת שהרחיבה את הקו הכחול ושינתה זכויות בניה. בהתאם לחוות דעת שמאי מומחה התוכנית וזו תוקנה כלהלן:

- o חלקה 12 : נקבעו 144% שטחי בנייה ובנוסף הותר שימוש מסחרי בקומת קרקע.
- o חלקה 7 : נקבעו 130% שטחי בנייה ובנוסף הותר שימוש מסחרי בקומת קרקע.
- o חלקה 15 : נקבעו 100% שטחי בנייה, שימוש מסחר כבר היה במצב המאושר.

מטרת התכנית :

הסדרת דרך מספר 5 ברחוב מעלה אל מגיהאד-תרשיחא.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ג/23954 שינוי תואי דרך מס' 5 תרשיחא

מספר התכנית 223-0520759

1.2 שטח התכנית 22.741 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

225149 קואורדינאטה X

767749 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מעלה אל מג'אהד תרשיחא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלות-תרשיחא - חלק מתחום הרשות : מעלות-תרשיחא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		מעלה אל מג'אהד	מעלות-תרשיחא

שכונה מעלה אל מג'אהד תרשיחא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18403	מוסדר	חלק		7, 9-12, 14-15, 17

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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/10/2003	133	5231	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12502 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12502
31/05/2000	3720	4887	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10778 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10778
14/03/1994	2774	4201	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6953 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6953
21/02/2016	3681	7209	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13342 ממשיכות לחול.	שינוי	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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף צרפתי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף צרפתי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הוראות נספח עצים בוגרים	19: 12 27/01/2019	הדר רודין	27/01/2019	11		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח עצים בוגרים	16: 06 29/01/2019	הדר רודין	29/01/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה קני"מ 1: 500 וחתכים קני"מ 1: 100/1000	04: 12 27/11/2018	גיסאן מזאוי	27/11/2018	1	1: 500	מחייב	תנועה
לא	מצב מאושר	17: 27 26/11/2018	יוסף צרפתי	26/11/2018	1	1: 500	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מעלות-תרשיחא	מעלות- תרשיחא	בן גוריון	1	04-9578820	04-9578821	tashti-8@m altar.co.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מעלות-תרשיחא	מעלות- תרשיחא	בן גוריון	1	04-9578820	04-9578821	tashti-8@maltar.co.i l

## 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	נצרת עילית	חרמון	2	073-2548294	04-6560521	idith@land.gov.il

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי תכנון ניהול ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013. net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת	(1)		04-6566475	04-6566475	mgassan@zahav.net.il
הנדסאי נוף	סוקר עצים	הדר רודין	54456		געתון	(2)		04-9859842	04-9859842	rudinhadar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סאפי דכוור	990		מעלות- תרשיחא		9	04-9573138	04-9573138	Sdakwar1@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 8064.

(2) כתובת : קיבוץ געתון 25130.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 דרך מספר 5 ברחוב מעלה אל מג'האד-תרשיחא

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 0 שינוי תואי דרך מספר 5 לרבות הסדרת היעודים השונים לאורכה.
- 0 קביעת הוראות לפיתוח וסלילת הדרכים.
- 0 קביעת התכליות והשימושים ליעודים מגורים א' ומגורים ב'.
- 0 קביעת שטחי הבניה המירביים, עיקרי ושירות, ליעודים מגורים א' ומגורים ב'.
- 0 קביעת מספר הקומות וגובה המבנים.
- 0 קביעת תכסית הקרקע.
- 0 קביעת קוי הבנין.
- 0 קביעת הנחיות בינוי ותנאים להיתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	9, 10, 14, 15, 151
מגורים ב'	7, 12
דרך מאושרת	200, 210
דרך מוצעת	100, 110
דרך משולבת	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	210
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	110
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	14, 15
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	12
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	14, 15
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	12
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	200, 210
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	30
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	10, 14
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	7
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	דרך מוצעת	110
להריסה	דרך משולבת	30
להריסה	מגורים א'	9, 14

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
(*) דרך קיימת/מאושרת	2,685	11.81
אזור מגורים א' עפ"י ג/12502	409	1.80
אזור מגורים א' עפ"י ג/6953 וג/10778	12,997	57.15
אזור מגורים ב' עפ"י ג/12502	4,578	20.13
אזור מגורים ומסחר מעורב עפ"י ג/12502	1,022	4.49
דרך משולבת עפ"י ג/6953	875	3.85
שצ"פ	175	0.77
<b>סה"כ</b>	<b>22,741</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,861.98	8.19
דרך מוצעת	1,099.73	4.84

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.61	365.79	דרך משולבת
66.25	15,065.47	מגורים א'
19.12	4,347.78	מגורים ב'
<b>100</b>	<b>22,740.76</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למבני מגורים ולחניה במגרשים. תותר הקמת מבנה חניה מקורה ומבנה עזר(מחסן), צמודים זה לזה או צמודים למבנה המגורים. בתאי שטח 9, 15, 151 יותר שימוש מסחרי, בשטח של עד 15% מתוך סה"כ שטחים עיקריים מותרים, לחנויות, משרדים למקצועות חופשיים בתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה, מרפאות פרטיות של רופאים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למבני מגורים ולחניה במגרשים. תותר הקמת מבנה חניה מקורה ומבנה עזר(מחסן), צמודים זה לזה או צמודים למבנה המגורים. יותר שימוש מסחרי, בשטח של עד 15% מתוך סה"כ שטחים עיקריים מותרים, לחנויות, משרדים למקצועות חופשיים בתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה, מרפאות פרטיות של רופאים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות, לניקוז מי גשם וריהוט רחוב.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות, לניקוז מי גשם וריהוט רחוב.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות, לניקוז מי גשם וריהוט רחוב.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת							
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי
(3)	(4)	(3)	(3)	(2) 4	(1) 15	2.5	1	60	100	15	85	400	10	מגורים א'
(3) 5	(4) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 4	(1) 15	2.5	1	40	100	15	85	400	14	מגורים א'
(3)	(4)	(3)	(3)	(2) 4	(1) 15	2.5	1	55	100	15	85	400	151, 9	מגורים א'
(3) 5	(4) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 4	(1) 15	2.5	1	42.5	100	15	85	400	15	מגורים א'
(3)	(4)	(3)	(3)	(2) 4	(1) 15	2.5	1	60	130	20	110	400	7	מגורים ב'
(3) 5	(4) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 4	(1) 15	2.5	1	40	144	20	124	400	12	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

במסגרת בקשה להיתר בניה הועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בניה ממעל למפלס אל מתחת למפלס בתנאי שהסכום בין המפלסים לא יעלה על סך הכל אחוזי הבניה המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מבנה ימדד בכל חתך מפני הקרקע הטבעית עד קצה כרכוב הגג.
- (2) +3 קומות עמודים.
- (3) כמסומן בתשריט.
- תותר חנייה מקורה בקו 0.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה, קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת תשריט/תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לחוק תכנון ובניה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העירייה.</p> <p>"אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת - הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית".</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס העירייה ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>"קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות".</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 היטל השבחה</b></p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין. רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 הריסות ופינויים</b></p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>	<p><b>6.5</b></p>



<b>6.6</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.



<b>6.7</b>	<b>חשמל</b>																						
	<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>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.</li> </ol> <p>ג.</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: right;">מציר הקו</td> <td style="text-align: left;">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">3.0 מ'</td> <td style="text-align: left;">קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2.0 מ'</td> <td style="text-align: left;">קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">5.0 מ'</td> <td style="text-align: left;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2.0 מ'</td> <td style="text-align: left;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">20.0 מ'</td> <td style="text-align: left;">קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">35.0 מ'</td> <td style="text-align: left;">קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">0.5 מ'</td> <td style="text-align: left;">כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">3.0 מ'</td> <td style="text-align: left;">כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> </table> <p>בתיאום עם חברת חשמל/כבלי חשמל מתח עליון</p> <table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: right;">1.0 מ'</td> <td style="text-align: left;">ארון רשת</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">3.0 מ'</td> <td style="text-align: left;">שנאי על עמוד</td> </tr> </table> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)	20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	35.0 מ'	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	1.0 מ'	ארון רשת	3.0 מ'	שנאי על עמוד
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן																						
3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף																						
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד																						
5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה																						
2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)																						
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																						
35.0 מ'	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו																						
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך																						
3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה																						
1.0 מ'	ארון רשת																						
3.0 מ'	שנאי על עמוד																						



<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>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><b>חניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p><b>מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות הקודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.                  על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:                  א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.                  ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.                  ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>קבלת היתר למבנה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים-לאישור הועדה המקומית.                  א. דודי שמש בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</p>	



<p><b>6.12 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>ב. מתקני אשפה הועדה המקומית בשיתוף העירייה יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים.</p> <p>ג. מסתורי כביסה יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>ד. גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבועני בשילוב עץ ו/או אבן.</p> <p>ה. גגות הגגות המשופעים יהיו מרעפי חרס או בטון. יאסר שימוש בלוחות פח, פיברגלס צבוע או כל חומר אחר. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. יאסר גמר בטון או אספלט.</p> <p>ו. גדרות מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה.</p> <p>ז. מיכלי הסקה ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב. מזגנים ותאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p>	
<p><b>6.13 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>	
<p><b>6.14 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.14</b></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 לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.15 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p><b>6.16 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>01. נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה או כריתה. חלקים מהנספח (תשריט הנספח בקני"מ 1:250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תכולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>6.16</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 4 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיוחד שיוכן על ידי איש מקצוע כדוגמת אדריכל נוף או אגרונום ויאושר על ידי פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ולאישור היתר על ידי מוסד תכנון.</p> <p>ד. כל עבודה בהיקף העץ תיעשה תוך שמירה על מפלס הקרקע הקיים בהיקף גזע העץ.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p> <p>03. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>04. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. במידת הניתן, יש להעתיק את העצים בתחום התכנית.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p> <p>6.17</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.</p>

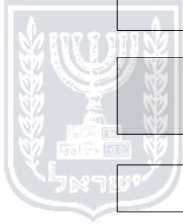
**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8