

חוק התכנון והבנייה, התשל"ה – 1965

מינהל הרים ומים, מבא"ת 2006
01-03-2009
בתקצ"ג
ביבשת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/16695

מחוז צפון

מרחוב תכנון מקומי "מעלה נפתלי"

סוג תוכנית תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתוך תוקף	הפקודה
-----------	--------

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 אישור תוכנית מס' 16695 הועדה המחוקקת לתכנון ובניה החקלאית ביום 21.08.05 לאשר את התוכנית</p> <p>סמכ"ל לתכנון יואר מטעם מינהל הרים ומים</p> <p>ישר ברו... [Signature]</p>	
--	--

<p>16695 הזהה על אישור תוכנית מס' 16695 פורסמה בזילקוט הפלטמומי מט 22.9.09 מיום</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתובנית

התווית דרך גישה לשכונות גבעת אורנים – מעלות תרשיחא.

דף התשבר מהוות רקע לתובנית ואינו חלק מממצבי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית מספר התוכנית	שם התוכנית מספר התוכנית	שם התוכנית שיטה התוכנית	שם התוכנית מחדרות
דרך גישה לשכונות גבעת אורנים – מעלה תרשיחא			
16695/ג	מספר התוכנית		
22.48 דונם (מדוד גרפיט)		שיטה התוכנית	
מילוי תנאים למtan תוקף	שלב		1.3 מחדרות
מחזרה 1 בשלב מילוי תנאים למtan תוקף	מספר מהזרה בשלב		
7.06.09 תאריך עדכון המהזרה		טווינת מתאר מקומית	
לא איחוד וחולקה.	סוג איחוד חולקה	האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת	
כן		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
לא		מוסך התבננו המוסכם להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק	
עדעה מחזוית תוכנית שמקורה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדעה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קTON" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמ"ד 3 מתוך 18 08/06/2009

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתוניים כליליים**

מרחוב תכנון מקומי מעלה נפתלי

 $X=266,125$
 $Y=767,845$
קוואורדינטה X
קוואורדינטה Y

גישה לשכונות ארגנים – מעלות תרשיחא

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשיונות מקומיות בתוכנית**

עירית מעלות תרשיחא רשות מקומית

חלק מתחום הרשות התיקחות לתוחות הרשות

1.5.4 כתובות שבנה חלק התוכנית

מעלות תרשיחא יישוב שכונה רחוב מספר בית

גבעת ארגנים שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלוקת / כל הגוש	מספר יחידות בשטחו	מספר יחידות בחלוקתו	מספר יחידות בחלוקתו בחלקן
18390	מוסדר	חלק מהגוש	5,14		
18391	מוסדר	חלק מהגוש	1,3,4,10,11		
18392	מוסדר	חלק מהגוש	2,5,13,14		
18393	מוסדר	חלק מהגוש	35,36		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בכו הבהיר

1.5.6 גושים יסודיים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלוקת

מספר מגוש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--	--

1.6 יחס בין התוכניות לבין תוכניות מאושرات קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
		תכנית זו משנה וק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר הוראות תוכנית ג/10352/ ממשיכות לחול.	שינוי	ג/10352/
		תכנית זו אינה פוגעת בחוראות מבנית ג/12723/.	כפוף	ג/12723/

1.7 מסגרת רטורית

סוג המסתמך	ת浩לה	מספר עצמאיים	מספר גשלוונגה	תאייד ערכיבת	עו"ד להטמען	גורם מאשם	תאריך האישור
הוואות הتابנויות	מחייב			28.01.09	ד. קנוטו. ת. קלימור АЗדריכלים וborg עירים		
תשريع התכנית	מחייב	1:1250		28.01.09	1		
נספח תנועה	מחייב	1:1250		28.01.09	"תויז"	לוישטראק	
נספח תבורה							

1.8 דעלי מזווות בקריבת שעוד התובנות ובעל מלכיותו ומשמו

תגיות התוכניות		1.8.1	
שם התאגיד/רשות	מספר רשות	שם פרטי/ שם משפחה	טלפון/ טלפון
מיסטר מקומית מושות מושון	04- 8630666	רוי פל-ים 13, חיפה	טלוני סיגנון טלוני טלוני
משרד הבינוי והשיכון			
עיריית אלקטרה			

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפורש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נזעת לו המשמעות הננתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

התווית דרך לשכונות מגוריים "גביעת אורנים", מעלה תרשיחא.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינויי יעוד של קרקע:

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי, שצ"פ, ספורט ונופש – לדרך.
- 2.2.2 שינוי יעוד מספורט ונופש, מתבן הנדי זורץ – לשטח חקלאי.

2.3 נטוניות כמושגיים עיקריים בתובנית

22.48		סה"כ שטח התוכנית – דונם				
הערות	ס"כ מוצע בתוכנית מתאריך מפורט	שינוי (+/-)	למצב המאושר	מצב מאושר	עד	סוג נתון כמפורט
				לא רלוונטי		לא רלוונטי

3. סבלת יודי קרע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפויים
דרך מוצעת	01-05	
דרך מאושרת	11-14	
ספורט ונופש	21	
שטח ציבורי פתוח	31-32	
קרקע תקלאית	41	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין הייעוד או הסימון של תאי השטה בתשريع לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשريع על הוראות בטבלה זו.

4. יודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: דרכיים	4.1
שימושים	4.1.1
הדרך המוצעת תשמש למעבר כלי רכב, חולכי רגל, חניה, נטיעות, תאורה ומעבר קווי תשתיות תת קרקעיים. אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני הדרך.	
הוראות	4.1.2
סלילת הדרך המוצעת תעשה בהתאם לקבע התקדמות הפיתוח בשכונות אוירנים ובאזור צפוי יהיה כי רמת השירות של דרך 89 תיפגע. הлик פיתוחה של השכונה יהיה מלווה בבדיקות מקצועיות של משרד התכנובורה ומע"צ, שבחן ותיקע נחיצות סלילהה של הדרך, תוך בדיקת תפקוד הצמתים ועומסי התנועה.	
שם ייעוד: אזור ספורט ונופש	4.2
שימושים	4.2.1
לפי הוראות תכנית ג/10352/1	
שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
לפי הוראות תכנית ג/10352/1	
שם ייעוד: שטח חקלאי	4.4
שימושים	4.4.1
לפי הוראות תכנית ג/6540/1	

5. סבלות זמינה ותוראות בנייה – מצב מושע

6. הוראות נוספות

1.9. ניקוז וטיפול במים נגר עליים

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבתחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורי.
- ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הנימן רצויות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בכל הנימן בחומרים נקבוביים וחדירים.

2. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.

מרקעי ישראל כהדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נחלי מקרקעי ישראל.

3. מבנים להריסטה

הועדה המקומית תפעל להריסטה המבנים המטומנים להריסטה מכוח תוכנית זו, לא יותר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

4. תנאים לביצוע התכנית

- א. תנאי לביצוע הדרך הוא אישורה של תוכנית חלוקה של חלקה 35 בגוש 18393 כך שהחלק שיוקצה למדינה יהיה בתוואי הדרך.
- ב. תנאי למtan היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחסמל ע"י הרשות המוסמכות לכך.

5. עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תש"ל'יח.

6.6 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטיו קוווי חשמל עליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עליים ותת קרקעיים קיימים וمتוכנים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם הקמת השטח אינה אפשרית הקמת שנאים במבנה, רשאי המנכז הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ומקום במבנה נפרד או חלק של הבניין בתאות עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. **איסור בניה מתחת לקווי חשמל עליים**
לא ניתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עליים קיימים או מאושרים, אלא במרחבי בטיחות מפני התוחמלות המפורטים להלן, מקום המשורך אל הקרקע מהຕיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, בין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח מעבר קווי החשמל.

מץיר הקו	מהຕיל הקיצוני	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חזוף	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	ג. קו חשמל מתח גובה עד 33 ק"ו : בשטח בניוי בשטח פתוח	ד. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו : בשטח בניוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
2.25 מ'	2.00 מ'					
1.75 מ'	1.50 מ'					
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -					
20.00 מ'	-					
35.00 מ'	-					

* באזוריים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גוזלים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרה מסוכנים המודעים לדלקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא ניתן היתר בניה אלא במרחבי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבודק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחוות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מוחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחוות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גובה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל ותת-קרקעיים מתח עליון².

לא ניתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במפרק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתה עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתה גבוהה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחזור דעתה על היתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצואה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על-עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

¹ בפועל, חברת החשמל אינה זוקפת להוראות הייעוצות רחבה כגון צו שנקבעה בנוהל. התניות שתפקיד החשמל נדרשת באופן מסוים בהסכמה כוונה להתייר שימושים ברכומות מסוכנים בקשרות קווי חשמל. מוצע לתקן את הנושא בהתאם.

² על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להקליל סעיף המתייר בניה או חפירה בקשרות קוויים או מעלהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך / מתח גובה ושל 1 מ' מכבלים ותת-קרקעיים מתח עליון קבועים בתחום שהוצעו מכח חוק החשמל. עמוד 12 מותך 18 28/01/2009

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תיאור שלב	התגיהה

7.2 פיקוח התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 4 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חותימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מג'ש התוכנית
	משרדי הבינוי והשיכון אזרע. סלפ"ה יונפה שנויות לאלטוש טכנית (חותמו)	משרדי הבינוי והשיכון מחוז חוף מחוז חוף	טל': 04-8530666, ת.ד. 272	משרד הבינוי והשיכון	יום בפועל
				מנהל מקרקעין ישראל	בעלי עניין בלרקלע
3.2.09	M	קנפו כלימור אדראיכלים בע"מ	53911632	תגית כלימור	עודד התכנית

אץ לנו התוכניות עם רשות מקרקעין. בוגרנו לא תבזבז תרומות על
היאחזות. מילוי היבטים הנדרשים נזקן. איזה גזע גזען מילוי
למיון. מילוי היבטים הנדרשים נזקן. איזה גזע גזען מילוי
היבטים הנדרשים נזקן. מילוי היבטים הנדרשים נזקן. איזה גזע גזען מילוי
היבטים הנדרשים נזקן. מילוי היבטים הנדרשים נזקן. איזה גזע גזען מילוי
למיון. מילוי היבטים הנדרשים נזקן. איזה גזע גזען מילוי
היבטים הנדרשים נזקן. איזה גזע גזען מילוי
היבטים הנדרשים נזקן. איזה גזע גזען מילוי
כל היבטים הנדרשים נזקן. איזה גזע גזען מילוי
למיון. מילוי היבטים הנדרשים נזקן. איזה גזע גזען מילוי
היבטים הנדרשים נזקן. איזה גזע גזען מילוי
היבטים הנדרשים נזקן. איזה גזע גזען מילוי
היבטים הנדרשים נזקן. איזה גזע גזען מילוי
כל היבטים הנדרשים נזקן. איזה גזע גזען מילוי
התוכנית נזקן עד מה מקודמת נזקן תוכנית.

תאריך
16.2.09
חותם מקרקעין ישראל
מיהו לאהול

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה תגית כלימור (שם), מס'ר זהות 053911632,
מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 16695/ג ששם זרך גישה לשכונת אורהיס-מעלות
תרשייחא (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות
מספר ראשון 29847.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן :
שם היועץ תחום מומחיותו והברתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר
שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוספת.
5. הנני מאשר כי לפחות ידעתني המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט
בסעיף 4, נכונים ותואימים את החוק, התקנות, מבנה אחד לתוכנית והנחיות
מוסדות התכנון.
6. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפחות
ידעתי ושיפוטי.
7. אני מצהיר כי השם דלעיל הואשמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהيري זה אמת.

חותמת המצהיר

תאריך
3.2.09

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

006962070 (שם), מס' זהות 11/11/16 ג' ני ani chaytut matra

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

אני מומחה בתמונות שלא חלה לגבי חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעברית / ערכתי את הנושאים בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתך המקצועית בנושאים

המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חווות דעתך המקצועית.

5. חנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אוטם ערכתי ושהשתתפותי בעיריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הואשמי, החתוםה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן

תצהירי זה אמת.

אלג'ן, כל אחד
מ学生们 מתרגל
בסיס, רשיון 96

4.2.09

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה לאה גולן (שם), מספר זהות 69156104 (שם), מכהיר בזאת בכתב כדלקמן:

**לאן יתפזרך
מהחכמתך יתנוים בע"ז
חויניות המצהיר**

23.12.03
תאריך

הצהרת המודד**מספר התוכנית : 16695/ג**

(בעת המדיידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהוות רקע לתוכנית זו, נמצאה על ידי
בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה	מספר רשות	שם המודד המוסמך
-------	-----------	-----------------

(בעת עדכון המדיידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהוות רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה
מעודכנת בתאריך 25/11/09 ו הכל בהתאם להוראות החוק ותקנות בעניין.

	665	25/11/09
	מספר רשות	שם המודד המוסמך

(תוכניות איחוד וחלוקת)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת החקצאה נקבעו על-ידי
בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה	מספר רשות	שם המודד המוסמך
-------	-----------	-----------------

הסביר :

- סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערץ את המדיידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
- סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערץ את העדכנים.
- סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקת בהסכמה או שלא בהסכמה בעליים.