

274  
22.05.11

2009369

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18425

עדכון יעודי קרקע והגדרת זכויות והוראות בניה (רה-תכנון) בשטחים שבין רחוב הרב משאש לרחוב מעלה הבנים במעלות-תרשיחא

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: מעלה נפתלי  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965 אישור תכנית מס' 1425 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה ביום 20/7/2011 לאשר את התכנית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם:</p>	<p>שם ותפקיד החותם:</p>
<p>הודעה לאשר תכנית מס' 1425 פרטמ"ק סמ"מ 21.7.11</p> <p>שם ותפקיד החותם:</p>	<p>שם ותפקיד החותם:</p>
<p>שם ותפקיד החותם:</p>	<p>שם ותפקיד החותם:</p>

**דברי הסבר לתוכנית**

תוכנית מס' ג/6297 אושרה ב-23/5/1991 ילקוט פרסומים 3380, במהלך השנים רוב רובם של המבנים בתחום אזורי המגורים בתוכנית זו, חרגו מקווי הבניין ואחוזי הבניה המותרים על פיה בשל פרשנויות שונות שניתנו לזכויות הבניה הכלולות בה. הוראות ג/6297 הגדירו ופירטו חלק משטחי שירות מותרים, אך לא כללו חלקים אחרים.

תוכנית מוצעת זו באה לעשות תיקונים ביעודי הקרקע ובהוראות התוכנית, בזכויות הבניה עפ"י "חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992" שבחוק התו"כ, ובאזורים המיועדים למגורים ומבני ציבור, כדי להכיל ולהגדיר בבירור את זכויות הבניה המותרים.

בהחלטת ועדת המשנה לתכניות מפורטות מס' 2009017 על הפקדת התכנית בתנאים, מיום 23/12/2009, נקבע כי יש להרחיב את הקו הכחול לאזורים בהם אין זכויות והוראות בניה, ולקבוע זכויות והגבלות בניה בהתאם לצרכים כיום.

החלקות החדשות התקבלו מהמודד על סמך הרישום המעודכן במרכז מיפוי ישראל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

עדכון יעודי קרקע והגדרת זכויות והוראות בניה (רה-תכנון) בשטחים שבין רחוב הרב משאש לרחוב מעלה הבנים במעלות-תרשיחא

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

18425/ג

מספר התוכנית

34.687 (דונם)

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

• **מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף**

מספר מהדורה בשלב

4/4/2011

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית 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 התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי
  - קואורדינטה X X=227,050
  - קואורדינטה Y Y=768,950
- 1.5.2 תיאור מקום רחוב הרב משאש מעלות
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מעלות-תרשיחא
  - התייחסות לתחום הרשות נפה
  - חלק מתחום הרשות עכו
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מעלות-תרשיחא
  - שכונה מרכז העיר
  - רחוב הרב משאש
  - מספר בית ל"ר

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18595	מוסדר	חלק מהגוש	-	41, 34
18596	מוסדר	חלק מהגוש	-	40
18598	מוסדר	חלק מהגוש	-	40
18738	מוסדר	חלק מהגוש	18-19, 2-9	1
18739	מוסדר	חלק מהגוש	12-36, 6-9	11
18775	מוסדר	חלק מהגוש	-	32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6297/ג	2000-2006, 51-55, 37-42
1025/ג	407-410
ש"צ 2/53/02/10	406, 401-402

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/8/2007	5704	התכנית נמצאת בשטח רגישות אי' 1, לכן כוללת הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי.	• פירוט	תמ"א/34/ב/4 ✓
27/12/2005	5474	התכנית תואמת את תמ"א 35.	• פירוט	תמ"א/35 ✓
30/7/2007	5696	התכנית תואמת את תמ"מ 2 תיקון 9.	• פירוט	תמ"מ/2/9 ✓
5/2/2009	5913	הוראות תכנית זו כפופות להוראות תכנית מסי ג/16653 וכל הוראותיה ממשיכות לחול גם בתכנית זו.	• כפיפות	ג/16653 - ✓
3/9/1998	4677	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מסי ג/9764 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/9764 - ✓
23/5/1991	3380	תכנית זו גוברת על תכנית מסי ג/6297.	• שינוי	ג/6297 - ✓
6/4/1981	2704	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מסי ג/3434 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/3434 - ✓
13/5/1971	1719	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מסי ג/1025 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/1025 - ✓
28/5/1969	תכנית ממלכתית מפורטת מאושרת לפי סעיף 277 ה' לחוק	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מסי ש"צ 2/53/02/10 ממשיכות לחול.	• שינוי	ש"צ 2/53/02/10 ✓
1/12/1965	חוק רישום שיכונים ציבוריים הוראת השעה תשכ"ד 1964	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מסי תרש"צ 2/53/1 ממשיכות לחול.	• שינוי	תרש"צ 2/53/1 ✓
1/1/1969	חוק רישום שיכונים ציבוריים הוראת השעה תשכ"ד 1964	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מסי תרש"צ 2/53/5 ממשיכות לחול.	• שינוי	תרש"צ 2/53/5 ✓
10/10/2001	חוק רישום שיכונים ציבוריים הוראת השעה תשכ"ד 1964	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מסי תרש"צ 2/53/8 ממשיכות לחול.	• שינוי	תרש"צ 2/53/8 ✓

23/12/1991	חוק רישום שיכונים ציבוריים חוראת השעה תשכ"ד 1964	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מס' תרש"צ 2/53/7 ממשיכות לחול.	• שינוי	תרש"צ 2/53/7 —
17/8/2008	5811	תכנית זו גובלת עם התכנית המוצעת.	• תכנית גובלת	גנ/16471
23/7/2007	5694	תכנית זו גובלת עם התכנית המוצעת.	• תכנית גובלת	ג/13876

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קניימ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	צ'רפתי יוסף	4/4/2011	ל"ר	28	ל"ר	• מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	צ'רפתי יוסף	4/4/2011	1	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.





**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

חלוקת שטח התכנית ליעודי הקרקע השונים לצורך התאמתם לבינוי ולשימושים הקיימים, והגדרת השימושים, זכויות והוראות הבניה ליעודים השונים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעודי הקרקע לצורך התאמתם לבינוי ולשימושים הקיימים.
- קביעת השימושים, זכויות והוראות למבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך,
  - קביעת סה"כ שטחי הבניה.
  - קביעת קוי הבנין.
  - קביעת תכסית הקרקע.
  - קביעת גובה הבניינים ומספר הקומות.
  - הנחיות בינוי, קביעת הוראות לפיתוח השטח.
  - הגדרת השימושים, זכויות והוראות לאזור מגורים ב'1.
  - הוספת חזית מסחרית.
  - קביעת הנחיות לצפיפות המבנים.
  - הגדלת סה"כ שטחי הבניה.
  - הקטנת קוי הבנין.
  - הגדלת תכסית הקרקע.
  - קביעת גובה הבניינים ומספר הקומות.
  - הנחיות בינוי, קביעת הוראות לפיתוח השטח.
  - הגדרת השימושים, זכויות והוראות לאזור מגורים ב'2 ואזור מגורים ב'3.
  - קביעת הנחיות לצפיפות המבנים.
  - קביעה ו/או הגדלת סה"כ שטחי הבניה.
  - קביעת ו/או הקטנת קוי הבנין.
  - קביעת תכסית הקרקע.
  - קביעת גובה הבניינים ומספר הקומות.
  - הנחיות בינוי, קביעת הוראות לפיתוח השטח.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	34.687
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	13,426.8	13,426.8	+6,721.8	6,705	מ"ר	מגורים
	70	70	-40	110	מס' יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	
	351.25	351.25	+351.25	0	מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
	4,079.6	4,079.6	+3,667.6	412	מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעדי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			זיקת הנאה למעבר בלבב 1-3	תאי שטח	יעוד
אתר עתידיות	תאי שטח כפופים	אתר עתידיות			
1-7			1-3	1-13	מגורים ב/ב
				15	מגורים ב/ב
				16-18	מגורים ב/ב
				20-22	שטח ציבורי- פתוח
		22		30	מבנים ומסודות ציבור
		30		32-33	מבנים ומסודות ציבור
					לחינוך
		35		35	מבנים ומסודות ציבור
					לדת
				40	ספורט ונופש
		50-51		50-53	דרך מועצה
		55		55-56	דרך משולבת
		63-64		60-65	דרך מאושרת
		72		70-73	שביל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

4/4/2011

תכנית חוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 28



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'1 (עם חזית מסחרית)
4.1.1	שימושים
א.	שימוש עיקרי למגורים.
ב.	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתוך יחיד בשטח של עד 12 מ"ר.
ג.	מבנה שירות (מחסן) לצרכי המגורים בלבד.
ד.	חניה מקורה לצרכי המגורים בלבד.
ה.	שימוש מסחרי עפ"י הנחיות סעיף מס' 4.1.2 ג).
4.1.2	הוראות
א.	בינוי ופיתוח לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.
ב.	גגות הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.
ג.	חזית מסחרית <ul style="list-style-type: none"> <li>בכל מגרש בשטח מעל 500 מ"ר ניתן יהיה להקים 2 חנויות בשטח כולל של עד 30 מ"ר.</li> <li>במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר ניתן יהיה להקים חנות אחת בשטח כולל של עד 15 מ"ר.</li> <li>שטחם של החנויות ימנה כשטח עיקרי בסך אחוזי הבניה.</li> <li>חזית הכניסה תהיה בתחום המצויין כחזית מסחרית בקו בנין עד 0 קדמי ובקו בנין צדדי 0 בהסכמת שכן.</li> <li>גובה החנות לא יעלה על 4.5 מטר כולל גג רעפים.</li> <li>החנויות יוכלו להיות חלק אינטגרלי מהבית או במבנה נפרד. במקרה בו המבנה יהיה נפרד יעוצב המבנה באופי הבנין וישתלב בסביבה הן בחומרי הגמר, הגובה והנגישות ובאישור הועדה המקומית.</li> <li>הקמת חנויות אלו מותנית בהקצאת מקומות חניה למסחר כנדרש בתקנות, ובנפרד ממקומות החניה הנדרשים עבור יחיד במגרש.</li> <li>הגישה לחנות תהיה נפרדת עם אפשרות נגישות משלה, כולל הפרדה במתקני סילוק אשפה.</li> <li>בחנויות יותרו השימושים הבאים: מכולת שכונתית, מכירת מזון מהיר כגון: פלאפל, פיצה, מוצרי מאפה, גלידה, ממתקים וכדו', בית קפה שכונתי, צמחי נוי ופרחים, צעצועים, ספרים, כלי כתיבה ומוצרי ניר, טכסטיל כגון: הלבשה, הנעלה, חומרי תפירה, רקמה, עבודות יד וכדו', מוסיקה, תכשיטים, מספרה, מכוני יופי, אופטיקה, צילום, בית מרקחת שכונתי, אביזרי חשמל אלקטרוניקה ומחשבים לרבות תיקונים, חנות להחלפת מטבע, משרדים כגון: נסיעות, תיווך, עורך דין, רואה חשבון וכדו'.</li> <li>לכל שירותי המזון ידרש אישור משרד הבריאות ומנהל איכות הסביבה והתברואה של הרשות המקומית.</li> <li>על השימושים לא להוות מטרד, רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם, ולא לפגוע באיכות חיי המגורים ובפרטיותם.</li> <li>הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכנית פיתוח ע"י מחלקת הנדסה של עיריית מעלות. התכנית תכלול: שבילי, גישה, חניות, מערכות ומתקני תשתית למים, ניקוז, גינון, גדרות, תאורה ושילוט על רקע מפה מצבית.</li> </ul>
ד.	חניה מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. מספר החניות לכל יחיד יהיה לפי תקן.
ה.	מבני שירות תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן וחניה מקורה) לצרכי המגורים בלבד, בשטח עד 18 מ"ר כל אחד, שגובה מזקף הראש בו איננו עולה על

		<p>2.2 מ' מבנה המחסן יבנה על קו בנין צדדי 0 ואחורי 0 ללא פתחים לכיוון השכן כחלק אינטגרלי של הבנין מבחינת האופי האדריכלי שלו ומבחינת חומרי הבניה. תותר בנייתן של תניות מקורות בקו בנין צדדי 0 וקדמי 0 בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>
<p>1.</p>	<p>מגבלות בניה לגובה</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>הגובה המקסימלי של הבנין יהיה 12 מ'. הגובה ימדד מה-0.00+ של הבנין. ה-0.00+ של הבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל גובה אבן שפת המדרכה במרכז המגרש.</li> <li>מס' הקומות יהיה 3. בנוסף לכך יותרו מרתפים לאחסנה ביתית ומתקנים למיזוג אויר. תקרת המרתף לא תעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע הסופית, למעט מקלטים ומרחבים מוגנים תקניים המאושרים ע"י פיקוד העורף. קומת המרתף לא תחשב במנין הקומות, אך שטחה ימנה באחוזי הבניה.</li> <li>גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.</li> </ul>
<p>2.</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>דודי שמש</b> – בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</li> <li><b>מתקני אשפה</b> – 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.</li> <li><b>מסתורי כביסה</b> – יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית.</li> <li><b>גמר קירות חוץ</b> – יהיה בטיח חלק צבוע או שלכט צבעוני בשילוב עץ ו/או אבן.</li> <li><b>גגות</b> – 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.</li> <li><b>גדרות</b> – מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה.</li> <li><b>מיכלי גז חלק</b> – ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסותרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</li> <li><b>מזגנים</b> – תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</li> </ul>
<p>ה.</p>	<p>פיקוד העורף</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון בתחום המגרש.</p>
<p>ט.</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>כל תכנית הגשה חייבת להראות פתרון לחניה בתחום המגרש.</li> <li>תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'.</li> <li>תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.</li> <li>תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרתבים מוגנים קיימים.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה בתחום תא שטח מס' 13 – הריסה בפועל של הסככה המסומנת להריסה בתחום הדרך.</li> <li>היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</li> </ul> <p>א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה)</p>

<p>ולחיזוק) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>• תנאי למתן היתר בניה למבנה קיים שיעודד/שימושו שונה, יהיה התאמת היעודד/שימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי הנקבע בת"י 413 בהתאם ליעודד/שימושו החדש של המבנה.</p>		
---	--	--

4.2 מגורים ב'2, מגורים ב'3		
4.2.1 שימושים		
א. שימוש עיקרי למגורים.		
ב. מבנה שירות (מחסנים בקומת העמודים).		
4.2.2 הוראות		
א.	בינוי ופיתוח	לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.
ב.	גגות	הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.
ג.	חניה	יותר שימוש בדרכים לחניה באישור הועדה המקומית.
ד.	מבני שירות	בקומת העמודים תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן), לפי תכנית סופית מוסכמת באישור הועדה המקומית.
ה.	מגבלות בניה לגובה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• במגורים ב'2 (תא שטח מס' 15) הגובה המקסימלי של הבנין יהיה 13 מ'. הגובה ימדד מה-0.00+ של הבנין. ה-0.00+ של הבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל גובה אבן שפת המדרכה במרכז המגרש.</li> <li>• במגורים ב'3 (תאי שטח מס' 16-18) הגובה המקסימלי של הבנין יהיה 16 מ'. הגובה ימדד מה-0.00+ של הבנין. ה-0.00+ של הבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל גובה אבן שפת המדרכה במרכז המגרש.</li> <li>• במגורים ב'2 (תא שטח מס' 15) מס' הקומות יהיה +3 קומת עמודים. בנוסף לכך יותרו חדר מדרגות שימש יציאה לגג בו גובה מזקף הראש לא יעלה על 2.5 מטר, מרתפים לאחסנה ביתית ומתקנים למיזוג אויר. תקרת המרתף לא תעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע הסופית, למעט מקלטים ומרחבים מוגנים תקינים המאושרים ע"י פיקוד העורף. קומת המרתף לא תחשב במנין הקומות, אך שטחה ימנה באחוזי הבניה.</li> <li>• במגורים ב'3 (תאי שטח מס' 16-18) מס' הקומות יהיה +4 קומת עמודים. בנוסף לכך יותרו חדר מדרגות שימש יציאה לגג בו גובה מזקף הראש לא יעלה על 2.5 מטר, מרתפים לאחסנה ביתית ומתקנים למיזוג אויר. תקרת המרתף לא תעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע הסופית, למעט מקלטים ומרחבים מוגנים תקינים המאושרים ע"י פיקוד העורף. קומת המרתף לא תחשב במנין הקומות, אך שטחה ימנה באחוזי הבניה.</li> <li>• גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.</li> </ul>
ו.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>דודי שמש</b> – בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</li> <li>• <b>מתקני אשפה</b> – 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.</li> <li>• <b>מסתורי כביסה</b> – יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביות רצון הועדה המקומית.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>גמר קירות חוץ</b> – יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עץ ואו אבן.</li> <li>• <b>גגות</b> – 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.</li> <li>• <b>גדרות</b> – מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה.</li> <li>• <b>מיכלי גז חלק</b> – ישולבו בעיצוב הבנין ואו הגינה ויוסרתו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</li> <li>• <b>מזגנים</b> – תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</li> </ul>		
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>במבנים קיימים תותר הקמת תוספות בניה בתנאי לקיומם של פתרונות מיגון ציבוריים מקומיים עפ"י תקנות פיקוד העורף.</p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p>ז.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'.</li> <li>• תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.</li> <li>• תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים.</li> <li>• היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</li> </ul> <p>א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>ח.</p>

<p><b>4.3 שטח ציבורי פתוח</b></p>		<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>		<p><b>4.3.1</b></p>
<p>א. פארקים וגנים ציבוריים.</p>		
<p>ב. חורשות ושדרות.</p>		
<p>ג. מגרשים ומתקנים לספורט, פנאי ונופש.</p>		
<p>ד. מקלטים ציבוריים.</p>		
<p>ה. שבילים רחבות ופרגולות.</p>		
<p>ו. פסלים, אנדרטאות וברכות נוי.</p>		
<p>ז. בניינים הכרוכים במוסדות הנדרשים בהתאם לתקנות.</p>		
<p>ח. בתא שטח מס' 20 יותר קיוסק עפ"י קונטור המבנה הקיים כמופיע בתשריט.</p>		
<p><b>4.3.2 הוראות</b></p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• בינוי ופיתוח יהיה בהיקף של עד 10% מהשטח. בתא שטח מס' 20 יהיה השימוש עפ"י קונטור המבנה הקיים כמופיע בתשריט.</li> <li>• בכל השטחים הציבוריים תיאסר כל בניה של מבנים מלבד</li> </ul>	<p><b>בינוי ופיתוח</b></p>	<p>א.</p>



		מבנים שתכליתם מלווה את השימושים המותרים כגון: מבני תשתית ואחזקה, מקלטים ציבוריים, בתי שימוש ציבוריים וכדומה. הוראה זו אינה חלה על תא שטח מס' 20. • ייאסר השימוש בשטחים הציבוריים כמשטחי תניה או דרכים.
ב.	עיצוב אדריכלי	גימור הבניינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד עם גימור גרנולי או עיבוד צורני וכיוצא בזה, או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה המקומית.
ג.	קוי בנין	קוי הבנין יהיו עפ"י הקבוע בתשריט ובטבלת הזכויות. בתא שטח מס' 20 יהיו קוי הבנין עפ"י קונטור המבנה הקיים כמופיע בתשריט.

4.4 מבנים ומוסדות ציבור		
4.4.1	שימושים	
א.	בניינים למוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מקלטים ומחסנים ציבוריים ולכל תכלית אחרת הקבועה בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה.	
ב.	בניינים הכרוכים במוסדות הנדרשים בהתאם לתקנות עבור מבני ציבור.	
ג.	דרך או חניון למעבר וחנית כלי רכב, מעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.	
ד.	שבילים, רחבות וגינון.	
4.4.2	הוראות	
א.	בינוי ופיתוח	<p>א. הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן בתאום עם מהנדס המועצה ותאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את מיקום ונפח הבניינים, דרכי גישה לרבות דרכי גישה לנכים, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבניינים, חומרי בניה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול חתכים ופרטי בנין עקרוניים לרבות פרטי גגות והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי. תכנית הפיתוח תכלול גינון, נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצוף ושבילים, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למיניהן לרבות מים, חשמל, תאורה, טלפון ותקשורת, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירת אשפה וכדומה.</p> <p>ב. תותר בניית מס' מבנים בתוך המגרש.</p> <p>ג. תותר בנייתם של בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מס' שימושים.</p>
ב.	גגות	<ul style="list-style-type: none"> <li>הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.</li> <li>תותר בניית סקויליט בחלקים מהגגות כחלק אינטגרלי מהעיצוב הארכיטקטוני.</li> </ul>
ג.	חניה	<ul style="list-style-type: none"> <li>החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983), או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</li> <li>יותר שימוש בדרכים לחניה באישור הועדה המקומית.</li> <li>יותר שימוש חופף בשטחי תניה ציבוריים לטובת מס' שימושים.</li> </ul>
ד.	מבנים חריגים	תותר הקמתם של מבנים עבור שירותים הנדסיים כגון: חדרי טרנספורמציה, חדרי משאבות, חדרי מכונות, מיכלי אגירה, מעבר צנרת תת-קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.
ה.	מגבלות בניה לגובה	<ul style="list-style-type: none"> <li>מספר הקומות המקסימלי יהיה 2 (לא כולל מרתף).</li> <li>הגובה המקסימלי של הבנין יהיה 12 מטר, מדוד ממפלס הכניסה למבנה (מפלס הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים של המבנה).</li> <li>הגובה המקסימלי של הסקויליט יהיה 4 מטר משיא הגג.</li> </ul>
ו.	מרתפים	יותר מרתפים למטרת אחסנה ו/או חניה בגובה שלא יעלה על 3.5 מטר ובשטח שלא יעלה על שטח הקומה הגדולה ביותר (תכסית הקרקע) ויקבע ע"י קו הקומה הגדולה ביותר.

ז.	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	יהיו עפ"י חוק התכנון והבניה והתקנות – "סידורים מיוחדים לנכים בבניני ציבור".
ח.	עיצוב אדריכלי	גימור הבנינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד עם גימור גרנולי או עיבוד צורני וכיוצא בזה, או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה המקומית.
ט.	קוי בנין	<ul style="list-style-type: none"> <li>קוי הבנין יהיו עפ"י הקבוע בתשריט ובטבלת הזכויות.</li> <li>מרחק פנימי בין מבנים יהיה לפחות 6 מ'.</li> </ul>
י.	תנאים למתן היתרי בניה	<ul style="list-style-type: none"> <li>הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.</li> <li>תוכנית ההגשה תכלול אישור פיקוד העורף למרחב מוגן עפ"י תקנות ההתגוננות האזרחית.</li> <li>קבלת אישור המוסדות לפי הענין: משרד החינוך, העבודה והרווחה, הבריאות, איכות הסביבה, התחבורה וכיו"ב על פי הנדרש.</li> <li>היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> <li>א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה.</li> <li>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</li> </ul> </li> </ul>

<b>4.5 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>	
4.5.1	שימושים
א.	בניינים למוסדות ציבור לצרכי חינוך.
ב.	בניינים הכרוכים במוסדות הנדרשים בהתאם לתקנות עבור מבני ציבור.
ג.	דרך למעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.
ד.	שבילים, רחבות וגינון.
4.5.2	הוראות
א.	<p>א. הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן בתאום עם מהנדס העירייה ותאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את מיקום ונפח הבנינים, דרכי גישה לרבות דרכי גישה לנכים, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבנינים, חומרי בניה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול חתכים ופרטי בנין עקרוניים לרבות פרטי גגות והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי. תכנית הפיתוח תכלול גינון, נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצוף ושבילים, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למיניהן לרבות מים, חשמל, תאורה, טלפון ותקשורת, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירת אשפה וכדומה.</p> <p>ב. תותר בנייתם של בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מס' שימושים.</p>
ב.	גגות
	<ul style="list-style-type: none"> <li>הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.</li> <li>תותר בניית סקיילייט בחלקים מהגגות כחלק אינטגרלי מהעיצוב הארכיטקטוני.</li> </ul>
ג.	חניה
	<ul style="list-style-type: none"> <li>החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983), או התקנות</li> </ul>

		<p>שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</li> <li>יותר שימוש בדרכים לחניה באישור הועדה המקומית.</li> <li>יותר שימוש חופף בשטחי חניה ציבוריים לטובת מסי שימושים.</li> </ul>
ד.	מבנים חריגים	<p>תותר הקמתם של מבנים עבור שירותים הנדסיים כגון: חדרי טרנספורמציה, חדרי משאבות, חדרי מכונות, מיכלי אנגרה, מעבר צנרת תת-קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.</p>
ה.	מבנים קיימים	<p>הועדה המקומית רשאית לתת לגליזציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</li> <li>לא חודרים לדרכים.</li> <li>תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגליזציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבנין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</li> </ul>
ו.	מגבלות בניה לגובה	<ul style="list-style-type: none"> <li>מספר הקומות יהיה 2 (לא כולל מרתף).</li> <li>הגובה המקסימלי של הבנין יהיה 12 מטר, מדוד ממפלס הכניסה למבנה (מפלס הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים של המבנה).</li> <li>הגובה המקסימלי של הסקיילייט יהיה 4 מטר משיא הגג.</li> </ul>
ז.	מרתפים	<p>יותר מרתפים למטרת אחסנה ו/או חניה בגובה שלא יעלה על 3.5 מטר ובשטח שלא יעלה על שטח הקומה שהגדולה ביותר (תכסית הקרקע) ויקבע ע"י קו הקומה הגדולה ביותר.</p>
ח.	סידורים לאנשים עם מוגבלות	<p>יהיו עפ"י חוק התכנון והבניה והתקנות – "סידורים מיוחדים לנכים בבניי ציבור".</p>
ט.	עיצוב אדריכלי	<p>גימור הבנינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד עם גימור גרנולי או עיבוד צורני וכיוצא בזה, או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה המקומית.</p>
י.	תנאים למתן היתרי בניה	<ul style="list-style-type: none"> <li>היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> <li>א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה.</li> <li>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א') לחזור מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</li> </ul> </li> <li>תנאי למתן היתר בניה למבנה קיים שיעודד/שימושו שונה, יהיה התאמת היעודד/שימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי הנקבע בת"י 413 בהתאם ליעודד/שימושו החדש של המבנה.</li> </ul>

<b>4.6</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לזת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בניינים למוסדות ציבור לצרכי דת ותרבות.
<b>ב.</b>	בניינים הכרוכים במוסדות הנדרשים בהתאם לתקנות עבור מבני ציבור.

ג.	דרך למעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.
ד.	שבילים, רחבות וגינון.
4.6.2	הוראות
א.	<p>א. הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן בתאום עם מהנדס העירייה ותאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את מיקום ונפח הבניינים, דרכי גישה לרבות דרכי גישה לנכים, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבניינים, חומרי בניה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול חתכים ופרטי בנין עקרוניים לרבות פרטי גגות והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי. תכנית הפיתוח תכלול גינון, נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצוף ושבילים, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למיניהן לרבות מים, חשמל, תאורה, טלפון ותקשורת, ביו, ניקוז ותיעול, אצירת אשפה וכדומה.</p> <p>ב. תותר בנייתם של בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מס' שימושים.</p>
ב.	<p>גגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.</p> <p>תותר בניית סקוילייט בחלקים מהגגות כחלק אינטגרלי מהעיצוב הארכיטקטוני.</p>
ג.	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983), או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>יותר שימוש בדרכים לחניה באישור הועדה המקומית.</p> <p>יותר שימוש חופף בשטחי חניה ציבוריים לטובת מס' שימושים.</p>
ד.	<p>תותר הקמתם של מבנים עבור שירותים הנדסיים כגון: חדרי טרנספורמציה, חדרי משאבות, חדרי מכונות, מיכלי אגירה, מעבר צנרת תת-קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.</p>
ה.	<p>הועדה המקומית רשאית לתת לגליזציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</li> <li>• לא חודרים לדרכים.</li> <li>• תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגליזציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטר הבנין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</li> </ul>
ו.	<p>מספר הקומות יהיה 2 (לא כולל מרתף).</p> <p>הגובה המקסימלי של הבנין יהיה 12 מטר, מדוד ממפלס הכניסה למבנה (מפלס הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים של המבנה).</p> <p>הגובה המקסימלי של הסקוילייט יהיה 4 מטר משיא הגג.</p>
ז.	<p>יותר מרתפים למטרת אחסנה ו/או חניה בגובה שלא יעלה על 3.5 מטר ובשטח שלא יעלה על שטח הקומה שהגדולה ביותר (תכסית הקרקע) ויקבע ע"י קו הקומה הגדולה ביותר.</p>
ח.	<p>יהיו עפ"י חוק התכנון והבניה והתקנות – "סידורים מיוחדים לנכים בבנייני ציבור".</p>
ט.	<p>גימור הבניינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד עם גימור גרנולי או עיבוד צורני וכיוצא בזה, או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה המקומית.</p>
י.	<p>תנאים למתן</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה</li> </ul>

<p>בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>• תנאי למתן היתר בניה למבנה קיים שיעודד/שימושו שונה, יהיה התאמת היעודד/שימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי הנקבע בת"י 413 בהתאם ליעודד/שימושו החדש של המבנה.</p>	<p><b>היתרי בניה</b></p>	
---	--------------------------	--

<p><b>4.7 ספורט ונופש</b></p>		<p><b>4.7</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>		<p><b>4.7.1</b></p>
<p>א. אולם רב תכליתי לשימוש משחקים, אירועים וכנסים הכולל מלתחות, שירותים סניטריים, משרדים, חדרי אימונים וחוגים, קפיטריה, חנות למוצרי ספורט ומחסנים.</p>	<p>א.</p>	
<p>ב. מגרשי ספורט פתוחים ומקורים.</p>	<p>ב.</p>	
<p>ג. מבני שירות הקשורים במישרין לתפקודי הפעילויות כגון: חדרי שופטים ושחקנים, מלתחות ושירותים, חדרים תפעוליים וכדו'.</p>	<p>ג.</p>	
<p>ד. אמצעי מיגון עפ"י דרישת פיקוד העורף.</p>	<p>ד.</p>	
<p>ה. מתקני הצללה.</p>	<p>ה.</p>	
<p>ו. מתקני תשתיות.</p>	<p>ו.</p>	
<p>ז. שבילים וגינון.</p>	<p>ז.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>		<p><b>4.7.2</b></p>
<p>א. הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן בתאום עם מהנדס העירייה ותאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את מיקום ונפח הבנינים, דרכי גישה לרבות דרכי גישה לנכים, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבנינים, חומרי בניה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול חתכים ופרטי בנין עקרוניים לרבות פרטי גגות והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי. תכנית הפיתוח תכלול גינון, נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצוף ושבילים, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למיניהן לרבות מים, חשמל, תאורה, טלפון ותקשורת, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירת אשפה וכדומה.</p> <p>ב. תותר בנייתם של בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מס' שימושים.</p>	<p><b>בינוי ופיתוח</b></p>	<p>א.</p>
<p>• הגגות יהיו מבטון מוזין או גגות רעפים. • יותר שימוש בקירוי מתכת לסיכוך הגגות או כל חומר אחר באישור הועדה המקומית.</p>	<p><b>גגות</b></p>	<p>ב.</p>
<p>• החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983), או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר. • תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. • יותר שימוש בדרכים לחניה באישור הועדה המקומית. • יותר שימוש חופף בשטחי חניה ציבוריים לטובת מס' שימושים.</p>	<p><b>חניה</b></p>	<p>ג.</p>
<p>תותר הקמתם של מבנים עבור שירותים הנדסיים כגון: חדרי טרנספורמציה, חדרי משאבות, חדרי מכונות, מיכלי אגירה, מעבר צנרת</p>	<p><b>מבנים חריגים</b></p>	<p>ד.</p>

תת-קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.		
ה.	מגבלות בניה לגובה	<ul style="list-style-type: none"> <li>מספר הקומות יהיה 2.</li> <li>הגובה המקסימלי של הבנין יהיה 15 מטר, מדוד ממפלס הכניסה למבנה (מפלס הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים של המבנה).</li> </ul>
ו.	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	יהיו עפ"י חוק התכנון והבניה והתקנות – "סידורים מיוחדים לנכים בבניני ציבור".
ז.	עיצוב אדריכלי	גימור הבנינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד עם גימור גרנולי או עיבוד צורני וכיוצא בזה, או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה המקומית.
ח.	קוי בנין	<ul style="list-style-type: none"> <li>קוי הבנין יהיו עפ"י הקבוע בתשריט ובטבלת הזכויות.</li> </ul>
ט.	תנאים למתן היתרי בניה	<ul style="list-style-type: none"> <li>היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</li> <li>א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה.</li> <li>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</li> </ul>

<b>4.8</b>	<b>דרך מוצעת, דרך מאושרת, דרך משולבת</b>
4.8.1	<b>שימושים</b>
א.	דרך או חניון למעבר וחנית כלי רכב, מעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.
ב.	מדרכות וגינון.
ג.	מתקני דרך.
4.8.2	<b>הוראות</b>
א.	<ul style="list-style-type: none"> <li>הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחנית אופניים וכדומה.</li> <li>תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך.</li> <li>ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל.</li> <li>במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.</li> </ul>
ב.	קוי בנין
	קוי הבנין יהיו עפ"י הקבוע בתשריט.

<b>4.9</b>	<b>שביל</b>
4.9.1	<b>שימושים</b>
א.	דרך למעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.
ב.	מדרכות וגינון.
ג.	מתקני דרך.
4.9.2	<b>הוראות</b>
א.	<ul style="list-style-type: none"> <li>הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחנית אופניים וכדומה.</li> <li>תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך.</li> <li>במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.</li> </ul>
ב.	קוי בנין
	קוי הבנין יהיו עפ"י הקבוע בתשריט.



## 6. הוראות נוספות

### 6.1. תנאים למתן היתר בניה

#### תנאים למתן היתרי בניה:

- א. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התוכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים.
- ב. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק תו"ב.

### 6.2. 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.

#### איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	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 אורירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1.0 מ'
	שנאי על עמוד	3.0 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. 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 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.  
לא יינתן היתר לחפירה, תציבה 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 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].

### 6.3 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 6.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 6.5 פיקוד העורף

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.

### 6.6 עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, 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.

### 6.7 פיתוח תשתיות

- 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.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. 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.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ה. תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

**6.8 חלוקה ורישום**

- א. רישום בהתאם לסעיף 125 לק התו"ב.  
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה  
 ד. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.

**6.9 הפקעות**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בתאי שטח: 20-22, 30, 32-33, 35, 40, 50-53, 55-56, 60-65, 70-73 יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

**6.10 מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.11 ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**6.12 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.

**6.13 אשפה**

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. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

**6.14 קולטי שמש על הגג**

- א. בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
 ב. בגנות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.  
 ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.15 שירותי כבאות**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**6.16 מבנים להריסה**

- א. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ב. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

**6.17 נגר עילי**

- 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.

**6.18 אתר עתיקות מוכרז**

- א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3070/0 "מצד קרחה" י.פ. 1091 עמוד 1358 מיום 18/5/1964 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
  - ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנחל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
  - ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה וחפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
  - ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

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



# 13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/18425 שם התוכנית: עדכון יעודי קרקע והגדרת זכויות והוראות בניה (רה-תכנון) בשטחים שבין רחוב הרב משאש לרחוב מעלה הבנים במעלות-תרשיחא

צרפתי יוסף

עורך התוכנית: צרפתי יוסף תאריך: 4/4/2011 חתימה: הנדסאית אריכלות

348

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית <sup>(3)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	✓
		מחוז	✓	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
1.8		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "תנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(5)</sup>		√
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		√
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		√
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		√
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		√
		• שמירת מקומות קדושים		√
• בתי קברות		√		
האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		√		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		√
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	√	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	√	
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	√	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	√	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	√	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	√	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	√	
שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	√	

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החניית מוסד התכנון.

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנניות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

## 14. תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה צרפתי יוסף (שם), מספר זהות 023741853,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 18425/ג ששמה עדכון יעודי קרקע והגדרת זכויות והוראות בניה (רה-תכנון) בשטחים שבין רחוב הרב משאש לרחוב מעלה הבנים במעלות-תרשיחא (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון ה-34852.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. \_\_\_\_\_  
ב. \_\_\_\_\_  
ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

צרפתי יוסף  
הנדסאי אדריכלות  
מ. 34852

חתימת המצהיר

4/4/2011  
תאריך

## תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחלופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ תאריך



## הצהרת המודד

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 18425/ג

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו נערכה על ידי ביום: 12/2/2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת וביתא"ס להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

4/4/2011  
תאריך



665  
מספר רשיון

עזמי אבו חנא  
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו נערכה על ידי ביום: 4/4/2011 נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 4/4/2011 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

4/4/2011  
תאריך



665  
מספר רשיון

עזמי אבו חנא  
שם המודד

## נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/18425 שם התוכנית: עדכון יעודי קרקע והגדרת זכויות והוראות בניה (רה-תכנון) בשטחים שבין רחוב הרב משאש לרחוב מעלה הבנים במעלות-תרשיחא

צרפתי יוסף  
 עורך התוכנית: צרפתי יוסף תאריך: 4/4/2011 חתימה: הנדסאי אדריכלות  
 מ.ר. 54852

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.