

מ. 34
מ. 09. 11

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18783

הגדלת אחוזי בניה ושינוי קוי בנין ברחוב שלמה המלך במעלות-תרשיחא
שינוי לג/במ/43

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' ג/18783... הועדה המחוזית לתכנון ובניה תחליטה ביום 18.6.11... לאשר את התכנית</p> <p>שם ותפקיד החותם:</p>	<p>שם ותפקיד החותם:</p>
---	-------------------------

<p>הודעה על אישור תכנית מח' ג/18783 פורסמה בירוקי הפרחוימים מס' ... מיום ...</p> <p>שם ותפקיד החותם:</p>	<p>שם ותפקיד החותם:</p>
--	-------------------------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית מס' ג/במ/43 אושרה ב 13/6/1991 ילקוט פרסומים 3887, הועדה המקומית לתו"ב מעלה נפתלי הוסיפה 15% שטחי שירות לתכנית הנ"ל בישיבת מליאה מס' 200204 מיום 17/7/2002. המבנה הקיים נשוא התכנית נבנה כמו שהוא קיים כיום, אלא שבמהלך השנים בוצע קירוי לפרגולות פתוחות, וחלל הגג הקיים נוצל לתוספת ליחידת הדיור.

תוכנית מוצעת זו באה לעשות תיקונים בהוראות התוכנית ובזכויות הבניה, עפ"י "חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992 " שבחוק התו"ב, ובאזור המיועד למגורים א' בלבד, כדי להכשיר את כל השטח הבנוי בפועל במגרש (AS MADE).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת אחוזי בניה ושינוי קוי בנין ברחוב שלמה
המלך במעלות-תרשיחא שינוי לג/במ/43

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

18783/ג

מספר התוכנית

0.447 (דונם)

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

9/6/2011

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

X=226,950 קואורדינטה X
Y=769,750 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב שלמה המלך מעלות

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מעלות-תרשיחא

התייחסות לתחום הרשות נפה
• חלק מתחום הרשות עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית מעלות-תרשיחא יישוב שכונה רחוב מספר בית

צפון העיר שלמה המלך 2

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19446	• מוסדר	• חלק מהגוש	64	-
19433	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	46, 45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
87	43/במ/ג

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 א'1, לכן כוללת הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי.	• כפיפות	תמ"א/34/ב/4
27/12/2005	5474	התכנית תואמת את תמ"א 35.	• כפיפות	תמ"א/35
30/7/2007	5696	התכנית תואמת את תמ"מ 2 תיקון 9.	• כפיפות	תמ"מ/2 תיקון 9
5/2/2009	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מס' ג/16653. הוראות תכנית מס' ג/16653 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	ג/16653
13/6/1991	3887	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' ג/במ/43 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/במ/43

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	צדפתי יוסף	9/6/2011	ל"ר	18	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	צדפתי יוסף	9/6/2011	1	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	צדפתי יוסף	9/6/2011	1	ל"ר	1:250	• מנחה	נספח כינוי
	ועדה מחוזית	מירב רוזן	8/8/2011	1	4	1:250	• מחייב	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקת(י) לי"ר	דוא"ל לי"ר	פקס 04-6756510	סלולרי לי"ר	טלפון 04-6756510	כתובת קיבוץ אשדות יעקב איחוד	מס' תאגיד לי"ר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון לי"ר	מספר זהות 27877844	שם פרטי ומשפחה זולטי לימור	מקצוע / תואר לי"ר

1.8.2 יזם במעל											
דוא"ל לי"ר	פקס 04-6756510	סלולרי לי"ר	טלפון 04-6756510	כתובת קיבוץ אשדות יעקב איחוד	מס' תאגיד לי"ר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון לי"ר	מספר זהות 27877844	שם פרטי ומשפחה זולטי לימור	מקצוע / תואר לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל לי"ר	פקס 04-6560521	סלולרי לי"ר	טלפון 04-6558221	כתובת ת.ד 580 נצרת עילית מיקוד 17105	מס' תאגיד לי"ר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות לי"ר	שם פרטי ומשפחה מינהל מקרקעי ישראלי (רשות הפיתוח)	מקצוע / תואר לי"ר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד לי"ר	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות 023741853	שם פרטי ומשפחה צרפתי יוסף	מקצוע / תואר הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי
yossits@013.net.il	077-5402176	050-8629271	077-5402176	13 סנונית 13 שלומי מיקוד 22832	לי"ר	מקומית	מספר רישון 34852-ה				
Sdakwar1@gmail.com	04-9573138	054-4939975	04-9573138	ת.ד 24952 מיקוד	לי"ר	מקומית	990	025888546	דכנאר סאפי	מורד מוסמך	מורד
meravrozen@gmail.com	04-9580113	052-3206654	04-9580113	ת.ד 19970 כרמיאל מיקוד 21626	לי"ר	מקומית	00108556	022656169	מירב רוזן	אדריכלית נוף	אדריכלית נוף

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
הועדה המקומית	הועדה המרחבית לתו"ב "מעלה נפתלי"
משרד הפנים	הועדה המחוזית לתו"ב – מחוז צפון

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**

- התאמות ותיקונים לתכנית מפורטת ג/במ/43 התקפה עפ"י המתקיים בשטח (AS-MADE).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדרת השימושים, זכויות והוראות לאזור מגורים א'.
 - הגדרת השימושים המותרים למגורים א'.
 - הקטנת גודל מגרש מינימלי.
 - הגדלת סה"כ שטחי הבניה.
 - הקטנת קוי הבנין.
 - קביעת תכסית הקרקע.
 - הגדלת מספר הקומות.
 - הנחיות בינוי, קביעת הוראות לפיתוח השטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

העלות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ענף	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לי"ר	301.5	301.5	100.5+	201	מ"ר	מגורים
לי"ר	1	1	0	1	מס' יחיד	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	דזור מיוחד
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מס' יחיד	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מסחר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	תעסוקה
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מבני ציבור
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	חדרים	תיירות /
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מלונאות

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
-	-	-	
-	-	-	מגורים א'
-	-	-	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	מ"ר	יעוד
89.93	מגורים א'	402	אזור מגורים א' מיוחד
10.07	דרך מאושרת	45	דרך מאושרת/ק"מת (*)
100	סה"כ	447	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
שימוש עיקרי למגורים.	א.
משרד לבעלי מקצועות חופשיים בתוך יחיד בשטח של עד 18 מ"ר.	ב.
מבני שירות (מחסנים).	ג.
הוראות	4.1.2
<ul style="list-style-type: none"> • 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. • לא יותרו פתחים בקו בנין אפס בגבול עם חלקה 65. • ניקוז הגנות יהיה לכיוון מגרש המבקש. 	א.
הגנות יהיו מבטון מזוין או גנות רעפים.	ב.
גגות	ג.
יותר שימוש בדרכים לחניה, באישור הועדה המקומית לפי סעיף 19.ג. בתכנית מס' ג/במ/43 המאושרת.	ד.
<ul style="list-style-type: none"> • בקומת הקרקע תותר הקמתם של מבני שירות (עד 2 מחסנים), בשטח עד 18 מ"ר. המבנים יוכלו להבנות בקו בנין עד אפס צידי ואחורי. מבנים בקו אפס יבנו ללא פתחים לכיוון השכן ובכפוף לאישור השכן. המבנים יבנו כחלק אינטגרלי של הבנין או במבנים נפרדים. ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש. 	ה.
<ul style="list-style-type: none"> • הגובה המקסימלי של הבנין יהיה 10.0 מ'. הגובה ימדד מה- +0.00 של הבנין, הנתון בגובה אבסולוטי +532.15 מ' מעל פני הים. • מס' הקומות יהיה 3. • גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין. תוך התאמה ארכיטקטונית. 	ו.
<ul style="list-style-type: none"> • דחי שמש – בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג. • 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. • מסתורי כביסה – יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. • גמר קירות חוץ – יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עץ ו/או אבן. • 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. • גדרות – מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה. • מיכלי גז חלק לשימוש ולהסקה ביתית – ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב. • מזגנים – תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין. 	ז.
תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	ח.
<ul style="list-style-type: none"> • תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית 	

<p>כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'.</p> <ul style="list-style-type: none"> • תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים. • תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים. 		
---	--	--

תהד מאושרת	4:2
שגמושים	4:2:1
עפ"י ג/במ/43 המאושרת.	
הוראות	4:2:2
עפ"י ג/במ/43 המאושרת.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית הבטוח (%)	צפיפות לדונם (מ"ר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' הא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת הקובעת	מעל לבניסה לקובעת						שטחי בניה סה"כ	שטחי עיקרי שרת	מתחת לבניסה הקובעת עיקרי שרת	מעל פמלס לבניסה הקובעת עיקרי שרת			
בתאים לקוטור המגנים הקיימים																
			3		10	44	2.5	1	94	94		19	75	400	1	מגורים א'

(1) ראה סימון קווי בנין בתשריט וסעיף 2.4.1.7.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

א. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התוכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים.

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.

ג.

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 אוירי 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, 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 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 תש"מ"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 קו 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. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת, תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.9 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בתא שטח: 2 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. הציבור 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. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.15 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.

6.16 עצים בוגרים

לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית בעת אישורה.
תכולת הנספח מחייבת.
הנספח חל על התחום המסומן בתשריט הנספח כתחום הנספח ולא על תחום התכנית כולה.
הוראות בנוגע לעצים להעתקה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה או היתר לשימוש בשטח בו סומנו עצים להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בו יסומן המיקום אליו יועתק כל אחד מהעצים.
- ב. יש לצרף לבקשה להיתר הסבר לגבי אופן ההעתקה והאמצעים להבטחת קליטתו של העץ, כולל אישור אגרונום למפרט ההעתקה.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לפיקוח ובקרה על תהליך ההעתקה באמצעות אגרונום.
- ד. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הגשת דו"ח מסכם ע"י האגרונום אשר פיקח על העתקת העצים.

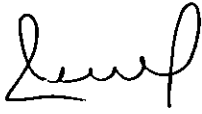
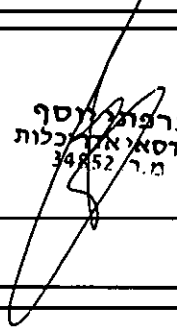
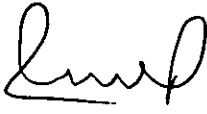
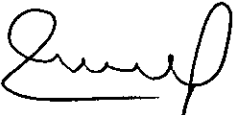

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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.

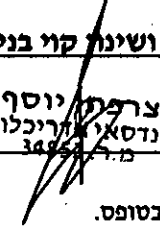
8. חתימות

<p>תאריך: 9/6/2011</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם:</p> <p>זולטי לימור</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>		
<p>תאריך: 9/6/2011</p>	<p>חתימה:</p> <p>צרפתי יוסף הנדסאי אלקטרות מ.ר. 34852</p> 	<p>שם:</p> <p>צרפתי יוסף</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך: 9/6/2011</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם:</p> <p>זולטי לימור</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך: 9/6/2011</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם:</p> <p>זולטי לימור</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך: 9/6/2011</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם:</p> <p>מנהל מקרקעי ישראל (רשות הפיתוח)</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		

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

תוכנית מספר: ג/18783 שם התוכנית: הגדלת אחוזי בניה ושינוי קו בנין ברחוב שלמה המלך במעלות-תרשיחא שינוי לג/במ/43

צדפת יוסף
הנדסאי ארchiכלות
36977

עורך התוכנית: צדפת יוסף תאריך: 9/8/2011 חתימה: 

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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?		
	✓	אם כן, פרט: נספח בינוי, נספח עצים בוגרים		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	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
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		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?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		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?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		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 לייעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מעגון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

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

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התרי"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' 18783/ג ששמה הגדלת אחוזי בניה ושינוי קוי בנין ברחוב שלמה המלך במעלות-תרשיחא שינוי לג/במ/43 (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. מירב רוזן אדריכלית נוף נספח עצים בוגרים
- 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.ר. 34852
חתימת המצהיר

9/8/2011
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מירב רוזן (שם), מספר זהות 022656169,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/18783 ששמה הגדלת אחוזי בניה ושינוי קוי בנין ברחוב שלמה המלך במעלות-תרשיחא שינוי לג/במ/43 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה בתחום אדריכלות נוף שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח עצים בוגרים 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.

מירב רוזן
אדריכלת נוף

חתימת המצהיר

9/8/2011

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: 18783/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: 1/9/2009 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

9/6/2011
תאריך

~~מנהל סוכנות המודד~~
~~מ.י. 990~~
חתימה

990
מספר רשיון

דכוואר סאפי
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 9/6/2011 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

9/6/2011
תאריך

~~מנהל סוכנות המודד~~
~~מ.י. 990~~
חתימה

990
מספר רשיון

דכוואר סאפי
שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/18783 שם התוכנית: הגדלת אחוזי בניה ושינוי קו בנין ברחוב שלמה המלך במעלות-תרשיחא שינוי לג/במ/43

צרפתי יוסף
הנדסאי דריכלות
מ.ג. 34852

עורך התוכנית: צרפתי יוסף תאריך: 9/8/2011 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טימול בתוכנית	מספר ילקוט פרטומים	תאריך
ג/13342	פרסום בעיתונות להפקדה		6/7/2011

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		
תאריך ההחלטה	החלטה	סעיף
		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.