

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
17.03.2013  
נתקבל  
ועדת ערעור

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18860

שם תוכנית: שינוי זכויות ומגבלות בניה - שכונת הזיתים, מעלות

מחוז: הצפון  
מרחב תכנון מקומי: מעלה נפתלי, מעלה הגליל  
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="240 988 761 1204" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 אישור תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ומבנה החליטה ביום 17/03/13 לאשר את חו"ת תוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס/שפול, אורי ר"ר הולדה המתחית</p> </div>	
<div data-bbox="209 1442 651 1639" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 1226 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'..... מיום.....</p> </div>	

**דבר הסבר לתוכנית**

מיקום התוכנית בעיר מעלות תרשיחא – שכונת הזיתים, גוש : 21093 חלקות : 65-78.  
 פרויקט זה תוכנן ובוצע ע"י חברה יזמית בשם "חברת סכס בע"מ" ואכלוס הדיירים היה לפני כ- 6 שנים.  
 במהלך ביצוע הפרויקט נוצר חלל בין הכביש לקו גבול הבנין מתחת לגשר המחבר בין הכביש לכניסה הראשית דבר שהיה מאושר לפי ההיתר המקורי אבל לא לשימוש.  
 חלק מהדיירים השתמשו בחלל זה כהמשך לקומת הקרקע המאושרת ובכך גדל שטח הקומה וזה בניגוד לחוק, דבר שחייב את הועדה המקומית להוציא צווי הפסקת עבודה לדיירים.  
 מכאן התחילה מחשבה של הדיירים לאשר את החרیגה הנ"ל ע"י הכנת תוכנית מפורטת שתסדיר את העניין.  
 בתוכנית המפורטת הועלו עוד כמה נושאים חשובים ובעייתיים כמו: סגירת מרפסות, חניות מקורות במפלס הכביש, מדרגות חיצוניות, גדרות על הכביש ועוד כמה נושאים שבאה תוכנית זו לאשר אותם.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי זכויות וגבולות בניה – שכונת הזיתים, מעלות

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

ג/18860

מספר התוכנית

10.423 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

15.3.2013 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• ל"ר

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, מעלה הגליל

קואורדינטה X 225550  
קואורדינטה Y 770350

**1.5.2 תיאור מקום** מגרשים בצפון שכונת הזיתים במעלות

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עיריית מעלות-תרשיחא, מ.א מעלה יוסף

**התייחסות לתחום הרשות**  
נפה

• חלק מתחום הרשות עכו מעלות-תרשיחא

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

**יישוב** שכונה רחוב מספר בית  
הזיתים יהדות צרפת

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21093	• רישם ראשון	• חלק מהגוש	65-78	148, 151

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
21093	18379

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

מעלה הגליל

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/במ/62 תכנית מתאר "קורן צפון"	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיה של תכנית ג/במ/62 ממשיכות לחול.	3862	25/9/1991
ג/16653	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ג/16653, הוראות תוכנית ג/16653, תחולנה על תוכנית זו.	5913	5/2/2009
תמ"מ 2 תיקון 9	כפיפות	תוכנית זו לא משנה את תוכנית תמ"מ 2 תיקון 9 וכפופה להוראותיה.	5696	30/7/2007
תמ"א 8	אישור ע"פ תוכנית מתאר ארצית.	תוכנית זו אושרה במועצה ארצית ביום 11.10.11 בהתאם להוראות סעיף 7 בתמ"א 8.	לי"ר	21/7/1981
תמ"א 22	אישור ע"פ תוכנית מתאר ארצית	ע"פ הקלה שניתנה ל- ג/במ/62.	לי"ר	1/9/1995
תמ"א 4ב34	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 4ב34, הוראות תוכנית 4ב34 תחולנה על תוכנית זו.	לי"ר	12/7/2007
תמ"א 5ב34	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5ב34, הוראות תוכנית 5ב34 תחולנה על תוכנית זו.	לי"ר	9/8/2009
תמ"א 35	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"א 35, הוראות תוכנית תמ"א 35 תחולנה על תוכנית זו.	5474	27/11/2005

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	חדאד נביל	1/4/2012	ל"ר	12	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	חדאד נביל	1/4/2012	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	חדאד נביל	1/4/2012	1	ל"ר	1:100	מנחה	תוכנית בנין

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית / בעלי מקצוע מטעמו**

חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
65	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	026434514	חדאד נדאל	-
65	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	020935805	חדאד עבד	-
66	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	036087252	בשאר סמעאן	-
66	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	026225003	בשאר שאדי	-
67	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	059454314	בשאר נואר	-
67	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	024756140	בשאר וסים	-
68	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	028785244	בוטו סלע	-
69	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	027701953	עמית קדם	-
69	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	055766851	סוסאן אלפרד	-
70	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	320772353	עמואל ויימן	-
70	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	057591059	סכס יאסר	-
71	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	054792098	סכס רפיק	-
71	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	059456921	מנסור אלביר	-
72	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	036085439	מחול מראן	-
72	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	056989577	אסחק בסאם	-
73	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	28171163	מרעי אבתהאל	-
73	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	058964933	נסרה פחים	-
74	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	058534223	איוב גירג'	-
74	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	050159839	חורי בסאם	-
75	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	055239388	סוסאן רודינה	-
75	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	023106081	אנא אמיל	-
76	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	054645304	צרפתי עזרא	-
76	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	035949106	חביב אליאס	-
77	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	200609055	נסרה אלביר	-
77	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	023283831	סעד פרנסיס	-
78	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	059008862	עומר ראפת	-
78	-	-	-	-	מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	029129269	רינאווי נעים	-

1.8.2 יזמים במפעל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				מעלות תרשיחא	לי"ר	לי"ר	לי"ר	026434514	ח'דאד נ'דא'ל	
				מעלות תרשיחא				020935805	ח'דאד עפ'י	
				מעלות תרשיחא				036087252	בש'ארה סממ'אן	
				מעלות תרשיחא				026225003	בש'ארה שא'די	
				מעלות תרשיחא				059454314	בש'ארה נו'אר	
				מעלות תרשיחא				024756140	בש'ארה ו'סים	
				מעלות תרשיחא				028785244	בו'עו סלע	
				מעלות תרשיחא				027701953	עמ'ית ק'דים	
				מעלות תרשיחא				055766851	סוס'אן אלפ'רד	
				מעלות תרשיחא				320772353	עמנו'אל ו'ימן	
				מעלות תרשיחא				057591059	סכס י'אסר	
				מעלות תרשיחא				054792098	סכס רפ'יק	
				מעלות תרשיחא				059456921	מנסור אלכ'יר	
				מעלות תרשיחא				036085439	מחול מ'רו'אן	
				מעלות תרשיחא				056989577	אסח'ק בס'אם	
				מעלות תרשיחא				28171163	מרע'י אבת'ח'אל	
				מעלות תרשיחא				058964933	נסרה פ'ה'ים	
				מעלות תרשיחא				058534223	אי'וב ג'ורג'י	
				מעלות תרשיחא				050159839	חור'י בס'אם	
				מעלות תרשיחא				055239388	סוס'אן רוד'ינה	
				מעלות תרשיחא				023106081	אג'א אמ'יל	
				מעלות תרשיחא				054645304	צ'רפ'תי עור'א	
				מעלות תרשיחא				035949106	חב'יב אל'יאס	
				מעלות תרשיחא				200609055	נסרה אלכ'יר	
				מעלות תרשיחא				023283831	סע'ד פרנסיס	
				מעלות תרשיחא				059008862	עומר ראפ'ת	
				מעלות תרשיחא				029129269	רינאו'וי נע'ים	



1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				נצרת עילית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
nabilarc@walla.com	9570978	0522253049	9570978	תרשיחא ת.ד. 5536	לי"ר	לי"ר	023386709	נביל חדאד	אדריכל
dacor_s@bezeqint.net	9753138	0525613336	9573138	תרשיחא ת.ד. 5135	לי"ר	לי"ר	025888546	סאמי דקואר	מודד

**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 המקומית לתכנון ובניה מעלה נפתלי
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

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**

שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'.  
קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה ( אחוזי בניה , קווי בנין, מס' קומות, צפיפות וכו' ..... ) לאזור מגורים ב'.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

הוספת שטחי בניה.  
לאפשר שימוש בחלל ריק בקומת הקרקע בין הכביש לבית.  
לאפשר סגירה/קירוי מרפסת במפלס קומת כניסה ומפלס קומה א'.  
קירוי חלק ממרפסת כניסה מעל לדלת ראשית.  
לאפשר קירוי חניה כפולה בחזית המבנה בקו אפס, לפי המסומן בתשריט.  
לאפשר גישה ממפלס מרפסת כניסה לגינה בקומת הקרקע ע"י מדרגות ברזל ומעקה בקו בנין אפס עם השכן , לפי המסומן בתשריט.  
לאפשר בניית גדר בחזית המגרש .

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - הונם 10:423

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"פ	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
		6868:4	3000.4 (+)	3868.0	מ"ר	מגורים
		28	0	28	מס' יח"ד	

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 זיבתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר	014 - 001	מגורים
לי"ר	לי"ר	100	דרך מאושרת
לי"ר	לי"ר	200	דרך מוצעת

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	מ"ר	מ"ר	יעוד
71.53%	7456	7456	מגורים א'
23.98%	2500	2500	דרך מאושרת
-	-	467	ש.צ.פ.
4.49%	467	-	-
100	10423	10423	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד: מגורים ב'		4:1
שימושים		4:1:1
ישמש למגורים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים בגובה עד 3 קומות. 4.5 יח"ד לדנס נטו, שטח מגרש מינימלי 450 מ"ר ניתן לבנות בהם 2 יחידות צמודות קרקע.		
הוראות		4:1:2
א. הוראות בנוי	תשריט הבנוי המצורף לתוכנית זו הוא מנחה בלבד.	
ב. עיצוב אדריכלי	לבקשה להיתר בניה תצורף תוכנית לעיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר : העמדת הבנין, חזיתות, פתחים, חוצרי בניה וחומרי גמר, פיתוח שטח והסדרי חניה. דודי שמש, יחידות מיזוג- ישולבו בעיצוב החזיתות והגג.	
ג. הוראות פיתוח	תוגש לועדה המקומית תוכנית פיתוח שתכלול פרטי גדרות בגבולות המגרש, פתרונות ניקוז וביוב בהתאם לאישור הוועדה המקומית ורשת הניקוז.	
ד. קו בנין לחניה	תותר חניה מקורה בקו בנין 0, לפי המסומן בתשריט.	

שם ייעוד: הדרך קיימת		4:2
שימושים		4:2:1
א. מעבר כלי רכב.		
ב. מעבר הולכי רגל.		
ג. מעבר תשתיות ומתקני דרך.		
הוראות		4:2:2
א. הוראות בניה	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	

**5: טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

אחורי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה - מ"ר			מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה שרות			שטחי בניה עיקרי
5	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	10	50	4.5	2	145	143.8	194.4	79.4	296.2	499	001
5	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	10	50	4.5	2	145	142.8	194.4	79.4	296.2	501	002
5	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	10	50	4.5	2	142	151.8	194.4	79.4	296.2	511	003
5	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	10	50	4.5	2	143	153.8	194.4	79.4	296.2	506	004
5	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	10	50	4.5	2	144	150.8	194.4	79.4	296.2	503	005
5	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	10	50	4.5	2	141	150.8	194.4	79.4	296.2	512	006
5	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	10	50	4.5	2	138	161.8	194.4	79.4	296.2	538	007
5	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	10	50	4.5	2	130	170.8	194.4	79.4	296.2	571	008
5	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	10	50	4.5	2	131	169.8	194.4	79.4	296.2	567	009
5	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	10	50	4.5	2	131	168.8	194.4	79.4	296.2	567	010
5	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	10	50	4.5	2	130	158.8	194.4	79.4	296.2	568	011
5	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	10	50	4.5	2	132	164.8	194.4	79.4	296.2	563	012
5	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	10	50	4.5	2	136	160.8	194.4	79.4	296.2	539	013
5	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	2	10	50	4.5	2	139	157.8	194.4	79.4	296.2	530	014

מגורים ב'

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן התר 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 בנייה בקרבת מתקני חשמל  
לא יינתן היתר בניה בנייה 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
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי 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
	כבלי חשמל מתח נמוך
	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל
	כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ' ארון רשת
	3 מ' שנאי על עמוד

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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.  
 על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר 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)

## 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

6.2.1 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 והבניה.

## 6.3 מים

6.3.1 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

## 6.4 ביוב

6.4.1 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

## 6.5 ניקוז

6.5.1 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטחים בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז המרכזית.

## 6.6 מתקן אשפה

6.6.1 סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

<b>6.7 חניה</b>
-----------------

6.7.1 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983 ), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

<b>6.8 הוראות הג"א</b>
------------------------

6.8.1 לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

<b>6.9 היטל השבחה</b>
-----------------------

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

<b>6.10 מי נגר עילי</b>
-------------------------

6.10.1 תכנון המגרשים יבטיח העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

<b>6.11 מקורות</b>
--------------------

6.11.1 תנאי לקבלת היתר בניה בתחום התוכנית, תאום עם מקורות.

<b>6.12 חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה</b>
---

6.12.1 היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413, בהתאם לתמ"א 38 – חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה.



**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר

**7.2. מימוש התוכנית**


זמן משוער למימוש תוכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<p>תאריך:</p> <p>16-3-13 16/3/13 (16/3/13) 16/3/13 16-3-13 16.3.13 16.3.13 16.3.13 16.3.13 16/3/2013 16.3.13 16/3/2013 16.3.13 16/3/2013 16.3.13 16.3.13 16.3.13</p>	<p>חתימות:</p>	<p>שם:</p> <p>חדאד נידאל חדאד עפיף בשארה סמעאן בשארה שאדי בשארה נזאר בשארה וסים בועז סלע עמית קדם סוסאן אלפרד עמונאל ויימן סכס יאסר סכס רפיק מנסור אלביר מחיל מרואן אסחק בסאם מרעי אבתהאל נסרה פהים איוב גיורגי חורי בסאם סוסאן רודינה אגא אמיל צרפתי עזרא חביב אליאס נסרה אלביר סעד פרנסיס עומר ראפת רינאווי נעים</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>		

<p>תאריך:</p> <p>16/3/2013</p>	<p>שם:</p> <p>אדריכל חדאד נביל</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p> <p>חדאד נביל חתימת אדריכל ה.מ. 100732</p>	

<p>תאריך:</p> <p>16-3-13 16/3/13 16/3/13 16/3/13 16-3-13 16.3.13 16.3.13 16.3.13</p>	<p>חתימות:</p>	<p>שם: חדאד נידאל חדאד עפיף בשארה סמעאן בשארה שאדי בשארה נזאר בשארה וסים בועז סלע עמית קדם סוסאן אלפרד עמונאל ויימן סכס יאסר סכס רפיק</p>	<p>זמנים במועל</p>
--	----------------	---	------------------------

<p>16/3/2013                  16/3/2013                  16.3.13                  16.3.13                  16/3/2013                  16.3.13                  16/3/13                  16.3.13                  16.3.13                  16.3.13</p>		<p>מנכ"ל אלביר                  מחז"ל מרואן                  אסחק בסאם                  מרעי אבתהאל                  נסרה פהים                  איוב גיורגי                  חורי בסאם                  סוסאן רודינה                  אגא אמיל                  צרפתי עזרא                  חביב אליאס                  נסרה אלביר                  סעד פרנסיס                  עומר ראפת                  רינאווי נעים</p>	
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>	

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>	

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

**רשימת תיוג**  
טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		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?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		

<sup>(1)</sup> עמ"י תקנות התכנון והכניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

√	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)	
√		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?	<b>הוראות התוכנית</b>
√	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	<b>מסמכי התוכנית</b>
√		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	
√	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	<b>תשריט התוכנית</b> <sup>(2)</sup>
√	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)	
√	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 וחתימת <sup>(3)</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	
√	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	<b>איחוד וחלוקה</b> <sup>(4)</sup>
√	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	
√	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	<b>טפסים נוספים</b> <sup>(4)</sup>
√	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה חדאד נביל (שם), מספר זהות 23386709

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18860 ששמה שינוי זכויות וגבולות בניה-שכונת הזיתים-מעלות (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 100732
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.

חדאד נביל  
 חתימת המעורר  
 ר.מ. 100732

16/8/2009  
 תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: גנ/18860

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 3/10/2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~דכור סאפי~~  
 מהנדס מוסמך  
 מ.ד. 990  
 חתימה

990  
 מספר רשיון

דכור סאפי  
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 30/7/2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~דכור סאפי~~  
 מהנדס מוסמך  
 מ.ד. 990  
 חתימה

990  
 מספר רשיון

דכור סאפי  
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_  
 חתימה

\_\_\_\_\_  
 מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
 שם המודד המוסמך