

מינהל אזורי מס  
 יוני 1972  
 10.04.2007  
 עילית

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

<b>הוראות התוכנית</b>
<b>תוכנית מס' ג/19722</b>
<b>שם תוכנית: הרחבת שטח למבנה ומוסדות ציבור, רח' הארזים-מעלות.</b>

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

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p> <b>משרד הפנים מחוז צפון</b>            חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965            אישור תכנית מס' <u>19722</u>            הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה            ביום <u>16.1.13</u> לאשר את התכנית            מנהל מינהל התכנון            ר' לעזרה המחוזית         </p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>           הודעה על אישור תכנית מס' <u>19722</u>            פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....            מיום .....         </p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה להגדיל שטחים למבנים ומוסדות ציבור לצורך הקמת מרכז למבנים ומוסדות ציבור אשר ישמשו בין היתר למרכז יום לקשיש, גני ילדים, מרכזי אומנויות, בית ספר, מרפאות, מבני דת, ספרייה ציבורית, מבני הרשות המקומית, מוסדות חינוך ומתנ"ס.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

**הרחבת שטח למבנה ומוסדות  
ציבור, רח' הארזים-מעלות.**

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

19722/ג

מספר התוכנית

1196 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים לתוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

8

מספר מהדורה בשלב

20/03/2013

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

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

קואורדינטה X 227/100  
קואורדינטה Y 768/800

**1.5.2 תיאור מקום** רח' הארזים 3

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עיריית מעלות תרשיחא

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב מעלות

שכונה רובע ג' הארזים מספר בית 3

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18597	• מוסדר	• חלק מהגוש	לי"ר	4,3,38

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
1/12/1965	אשר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית תרש"צ 2/53/1 ממשיכות לחול.	• שינוי	תרש"צ 2/53/1
1/1/1969	אשר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית תרש"צ 2/53/5 ממשיכות לחול.	• שינוי	תרש"צ 2/53/5
16.11.84	3132	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/4344 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/4344
23/12/1991	אשר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית תרש"צ 2/53/8 ממשיכות לחול.	• שינוי	תרש"צ 2/53/8
19.04.91	3864	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/6624 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/6624
10.07.03	5205	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/11746 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/11746
23/07/2007	5694	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/13876 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/13876
תשס"ו-2005	5474	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 35
תשס"א-2001	*5018	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 9/2. הוראות תמ"א 9/2 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"מ 9/2

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	פיליפנקו יאנה	20/03/2013	—	22	—	• מחייב	הוראות התוכנית.
	ועדה מחוזית	פיליפנקו יאנה	20/03/2013	1	—	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 סתירה בין עצמם תגברנה ההוראות על 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 ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
18597/4	---	04-9578821	---	04-9578820	רח' בן גוריון 1	---	עיריית מעלות תרשיחא	---	---	---	---

יזם במועל 1.8.2											
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
---	---	04-9578821	---	04-9578820	רח' בן גוריון 1	---	עיריית מעלות תרשיחא	---	---	---	---

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
---	---	04-6543272	---	04-6558211	רח' חרמון 2, ת.ד. 580 קרית הממשלה, נצרת עילית, מיקוד 17105	מנהל מקרקעי ישראל	מנהל מקרקעי ישראל	---	---	---	---

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4												
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
yanapi@gmail.com	---	049575056	0507197556	0507197556	מעלות ת.ד. 3206	---	עיריית מעלות תרשיחא	35791	319236592	פיליפנקו יאנה	האדריכלות	---
arefeb@zahav.net.il	---	049572294	0545581290	049572294	כפר סמיע מיקוד 54, ת.ד. 25185	---	עיריית מעלות תרשיחא	1228	023105919	עארף אינס אברהים	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
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה נפתלי.
ועדה מחוזית	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**

הקמת מרכז מבנים ומוסדות ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי ייעוד משטח: חניה, שטח ציבורי משולב ושטחים לבנייני ציבור לייעוד שטח למבנה ומוסדות ציבור.  
 קביעת שימושים ותכליות.  
 קביעת הוראות וזכויות בניה.  
 קביעת הנחיות בינוי ופיתוח.  
 קביעת הנחיות להוצאת היתר בניה.  
 הריסת מבנים קיימים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1,196
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1690		+1257	433	מ"ר	מבני ציבור



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הריסה	200	200	מבנים ומוסדות ציבור
		300	שטח ציבורי פתוח
		100	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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
70.65	845	מבנים ומוסדות ציבור		36.04	431	שטח למבני ציבור
7.86	94	שטח ציבורי פתוח		27.0	324	שטח ציבורי משולב
21.49	257	דרך מאושרת		15.47	184	שטח חניה
				21.49	257	דרך מאושרת
100	1196	סה"כ		100	1196	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4:1 מוסדות ומבני ציבור		
[שימושים]		(4511)
א.	ישמש להקמת מבני ציבור לשימוש עירוני – שכונתי כגון: בית ספר, גני ילדים, מרפאות, מבני דת, ספרייה ציבורית, מבני הרשות המקומית, מוסדות חינוך ומתנ"ס.	
ב.	תותר בנייתו של בניין רב תכליתי המשלב בתוכו מספר שימושים בית ספר, גני ילדים, מרפאות, מבני דת, ספרייה ציבורית, מבני הרשות המקומית, מוסדות חינוך ומתנ"ס.	
[הוראות]		(4512)
א.	הנחיות בנייה גובה הבניה	גובה קומה ממוצעת יהיה 4.0 מ' מספר קומות בבניין יהיה 5 + 2 קומות חניה. גובה מקסימלי לבניין יקבע ממפלס הדרך המקבילה ולא יעבור 22 מ' גובה תיקרה אחרונה, ניתן להגיע לגובה 24 מ' במעקה הגג.
	תכנית הבניה	תכנית קרקע של 100% משטח המגרש בתת הקרקע ו-49% משטח המגרש מעל הקרקע
	בנייה בתת הקרקע	ניתן למקם 2 קומות חניה מתחת למפלס כניסה תת קרקעות מתחת למפלס כניסה לצורך חניה, מתקניי טכניים, מקלוח. במסגרת התכנון המפורט של מקומות החניה בשטח התכנית יוקצו 13 מקומות חניה עבור המרכז המסחרי הממוקם ממזרח לשטח התכנית וזאת מתוקף תוכנית מאושרת ג/11746.
	מעלית	לא ניתן למקם פונקציה נוספת בקומה שניה ללא מעלית. מבנה בגובה 2 קומות ויותר ייחויבו הסדרת מעלית או פתרון נגישות לכל קומות המבנה לנכים. הוראה זו תמומש בעת בקשה חדשה להיתר בניה כלשהו במגרש.
ב.	נגישות תכנון	יש להבטיח נגישות לשטחי ציבור לאוכלוסיות ולמשתמשים תוך שימת דגש על: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הולכי רגל, רוכב אופניים ומשתמשים בתחבורה ציבורית.</li> <li>2. אוכלוסייה עם מוגבלויות (ראיה, שמיעה, ניידות פיזית וגופניים).</li> <li>3. רכב חירום ושירות, מיקום כבאית והתיחסות למבנים גובלים.</li> <li>4. לאוטובוסים לכל מוסדות החינוך ע"י יצירת מפרץ חניה לאורך הדרך בסמוך להם, להלאה והורדת תלמידים וכן להבטיח סובה במידת הצורך.</li> </ol>
	שמירה על תכנון לנגישות	יש להבטיח בעת מימוש מתחם/מבנה לצרכי הציבור כי תשמר יכולת הנגישות אל המתחם/מגרש, בתוך המגרש ובמבנה, כגון: מעליות /או רמפות פנימיות.
ג.	חניה חנייה עפ"י תקן תקף חניה	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תינתן התייחסות לקרבה לתחבורה ציבורית ובהתאם להנחיות משרד התחבורה ולהוראות חוק התו"ב.
	חניה	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. יותר שימוש חופף בשטחי חניה ציבוריים לטובת מספר שימושים ציבוריים במגרשים סמוכים/צמודים
ד.	הסבת מוסדות ציבור ושימוש במבנים קיימים	כל מבני הציבור יאפשרו שימוש גמיש במבנה ע"י הסבה והתאמת המבנה לשימושים מתחלפים ביעוד זה לפי הצורך ובעדיפות לצורכי מערכת החינוך והשירותים הקהילתיים.
ו.	הגבלות	ככלל לא יותרו שימושיסחירים במבני ציבור, למעט המקרים הבאים:

א. הקמת קפיטריה במבנה לשימוש ספריה ציבורית/ מתנ"ס/היכל תרבות בשטח של עד 35 מ"ר כולל שטח שרות לקפיטריה.		
ב. שימוש לחוגים/ הופעות והצגות.		
<b>הוראות:</b>		4.1.3
קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט.		ז.

<b>שטח ציבורי פתוח:</b>	4.2
<b>שימושים:</b>	4.2.1
א. השטחים הציבוריים הפתוחים ישמשו לנטיעות, גינון, מגרשי משחקים, אנדרטאות, מקלטים, בריכות נוי, מזרקות וכו'. על מגיש התכנית להשלים את פיתוח לכ שטחים ציבוריים בשטח התכנון, ובצועם יותנה בהיתרי בנייה לצרכי הרחבות ושיפוצים.	
<b>הוראות:</b>	4.1.3
אסורה כל בנייה בשטח הזה, מיועד לגינון.	ז.
	ב.

<b>דרכים:</b>	4.3
<b>שימושים</b>	4.3.1
ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות.	א.
<b>הוראות</b>	4.1.3
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ מ"ר	שטחי בניה אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לקניסה							מעל לקניסה	שירות	עיקרי			
0	0	0	0	2	22	49	---	---	250	2112.5	---	---	---	200	845	מבנים ומסודות ציבור
0	0	0	2	2	22.5	100%	---	---	200	1690	200	50	200	200	845	קומה 1-2

\* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה בין הקומות באישור ועדה המקומית.  
 \*\* יותר להגיע במפלס מעקה הגג עד גובה 24 מ'.

**6.0 הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה:**

1. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו אישור תכנית בינוי, תנועה וחניה ע"י הועדה המקומית, תוכנית התנועה והחניה יועברו לקבלת חו"ד משרד התחבורה.
- אישור תכנית בינוי לכל המתחם או למגרש בקני"מ 1:100 עפ"י פרוגרמה שתוכן בתיאום עם כל נותני השרות והרשות המקומית. בתכנית הבינוי ייושמו ההנחיות המופיעות בסעיף 4.1.2 - הנחיות בינוי.
2. אישור תכנית פיתוח לכל שטח המתחם, כולל סימון שטחי גינון, הצללה וחניה.
3. יתקבל אישור המוסדות הנוגעים בדבר: משרד חינוך, משרד העבודה והרווחה, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, משרד התחבורה וכיו"ב על פי הנדרש.
4. תנאי להיתר בניה לבניין חדש שאינו מהווה תוספת למבנה קיים יהיה עריכת בדיקה אקוסטי באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות במתחם והתחייבות למיגון אקוסטי התואם את ממצאי הבדיקה.
5. אישור יועץ מעלית למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.
6. הבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
7. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
8. אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.
9. תאום הבקשה עם רשות הכבאות ועל פי הנחיותהם לבטיחות המבנה מפני שרפות והצלה.
10. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכנית בינוי, תנועה וחניה ע"י הועדה.
11. במסגרת התכנון המפורט של מקומות החניה בשטח התכנית יוקצו 13 מקומות חניה עבור המרכז המסחרי הממוקם ממזרח לשטח התכנית.
12. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור נספח סניטרי למבנים אשר יוקמו בתחום התכנית ע"י משרד הבריאות.
13. תנאי למתן היתר בנייה אישור תכנית/תשריט איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.

**6.2 תשתיות:****6.2.1 מים:**

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

**6.2.2 ניקוז:**

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

**6.2.3 ביוב:**

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

### 6.3 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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 השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל  
לא ניתן 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	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 אווירי 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	
	כבל חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבל חשמל מתח גבוה	3.0 מ'
	כבל 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 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור החשמל. לא ניתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת 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 הזה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

**6.4. אשפה**

סידורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.5 הפקעות:**

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

**6.6 מבנים להריסה:**

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר ירסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסה המבנה/גדר.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

ד. הוועד המקומית תפעל להריסה המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

**6.7 היטל השבחה:**

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

**6.8 חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. מתוכם 13 מקומות חניה עבור המרכז המסחרי הממוקם ממזרח לשטח התכנית וזאת מתוקף תכנית מאושרת ג/11746.

**6.9 פיקוד העורף:**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**6.10 כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### 6:11 סידורים לנכים:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

### 6:12 מתקנים וחיבור תקשורת:

1. בעת מתן היתר בניה למבנה חדש או תוספת יתקבל אישור התחברות המבנה לתקשורת.
2. לא ינתן היתר בניה לתקשורת תאית במגרשים ובמבנים המיועדים למוסדות חינוך, בריאות ומבני תרבות או גובלים בתוכנית. סטייה מהוראה זה תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

### 6:13 פיתוח סביבתי:

1. תכנון מפורט של פיתוח השטח יכלול גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט רחוב ותאורה, מתקנים טכניים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל על פי דרישות מהנדס הועדה המקומית.
  2. עודפי נגר עילי יופנו לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים או למתקני החדרה סמוכים לצורך שהייתם והחדרתם להעשרת מי-תהום.
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



מס' שלב	תאור שלב	התניה
	ל"ר	ל"ר
	ל"ר	ל"ר

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- 15 שנה מיום אישורה.



**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20/04/10		יוסי לריון מהנדס העיר עיריית מעלות תרשיחא		עיריית תרשיחא מעלות	מגיש התוכנית
20/04/10		יוסי לריון מהנדס העיר עיריית מעלות תרשיחא		עיריית תרשיחא מעלות	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מ.מ.י.	בעלי עניין בקרקע
			319236592	פיליפנקו יאנה	עורך התכנית

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית ג/19722

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 וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	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 <sup>(1)</sup>
	✓	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 וחתימת <sup>(2)</sup>	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	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		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?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
✓		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
✓		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
✓		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		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 ?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

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

(5) ראה התייחסות לטשא 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.

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה פיליפנקו יאנה, מספר זהות 319236592, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19722 הרחבת שטח למבנה ומוסדות ציבור, רח' **הארזים-מעלות**.

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 35791.

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.

ה.אדריכלות  
 פיליפנקו יאנה  
 מ.ר. 35791

חתימת המצהיר

20/03/2013

04/04/2013

תאריך

עמוד 20 מתוך 22

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: 19722/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 01/12/2012 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אברהם אביע נאמן  
 מודד מוסמך  
 רשיון מס' 1228  
 9572294

1228  
 מספר רשיון

אברהם אביע נאמן  
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 04/03/2013 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אברהם אביע נאמן  
 מודד מוסמך  
 רשיון מס' 1228  
 9572294

1228  
 מספר רשיון

אברהם אביע נאמן  
 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

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג' / 13342	מופקדת	6278	10/8/2011

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית