

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית מס' ג/במ/62 אושרה ב- 25/9/1991 ילקוט פרסומים 3862, הועדה המקומית לתו"ב מעלה נפתלי הוסיפה 20% שטחי שירות לתכנית הנ"ל בישיבת מליאה מס' 200708 מיום 31/10/2007. ביצוע התכנית בפועל לא תאם במדויק את גבולות המגרשים והיעודים בתכנית עקב אילוצים טופוגרפיים ואחרים.

תרש"צ 2/53/12 אושר ב- 28/10/2004 ילקוט פרסומים 5336, התרש"צ הוכן כתכנית ברת תוקף לשיכון ציבורי לביצוע רישום בפנקסי המקרקעין.

התרש"צ הרחיב את מגרש המגורים נשוא תכנית זו, וקבע את גבולותיו עפ"י החלוקה הרשומה החדשה- חלקה 109 בגוש 21064.

תוכנית מוצעת זו באה לעשות תיקונים ביעוד הקרקע בהתאם לחלקה הרשומה החדשה-חלקה 109 בגוש 21064, בקוי הבנין בהתאם לבניה הקיימת בפועל, בהוראות התוכנית ובזכויות הבניה. התכנית המוצעת אינה משנה את אחוזי הבניה כפי שהוגדרו בתכנית ג/במ/62 ובהחלטת הועדה המקומית מס' 200708 לענין שטחי שירות.

בחזית הקדמית של המגרש מסומן להריסה בתואי הדרך קיר תומך קיים בגובה של כ-3.5 מטר שניבנה ע"י הבעלים הראשונים של המגרש כחלק מפיתוח המגרש.

מדובר בחריגה מינורית אשר איננה משפיעה על סידורי התנועה בכביש הקיים. למרות החריגה עדיין נותרה מדרכה רחבה מאוד, 4.5 מטר בצד הצר ו-6.5 מטר בצד הרחב.

אין לעירייה כל אינטרס תכנוני להרוס את הקיר המסומן, אך על מנת שתהיה לה האופציה, במידה ויהיה צורך בעתיד, נוספה הוראה בתקנון התכנית, תחת הכותרת הריסות ופינויים, כי העירייה תוכל לדרוש מהבעלים לבצע, על חשבונם, את ההריסה בכל זמן שתחליט על כך.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

:

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד מדרך למגורים א' ושצ"פ ומשצ"פ לדרך
בפינת הרחובות ספיר-אודם במעלות-תרשיחא

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

19724/ג

מספר התוכנית

1.620 (דונם)

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

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

תאריך עדכון המהדורה **25/8/2013**

- 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=226,225 קואורדינטה X
Y=770,375 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום פינת הרחובות ספיר אודם במעלות-תרשיחא

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית 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 ספיר 44

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21064	מוסדר	חלק מהגוש	109	195-196, 168

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
21064	18379

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/במ/62	10.9, כ"א, כ"ז
תרש"צ 2/53/12	717, 705, 656-657, 216

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א/4/ב/34
27/12/2005	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א/35
30/7/2007	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"מ/2/9 תיקון 9
5/2/2009	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מסי ג/16653. הוראות תכנית מסי ג/16653 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	ג/16653
25/9/1991	3862	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי ג/62 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/במ/62
28/10/2004	חוק רישום שיכונים ציבוריים הוראת השעה תשכ"ד 1964 י.פ. 5336	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מסי תרש"צ 2/53/12. הוראות תכנית מסי תרש"צ 2/53/12 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תרש"צ 2/53/12

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	צרפתי יוסף	25/8/2013	ל"ך	18	ל"ך	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	צרפתי יוסף	25/8/2013	1	ל"ך	1:250	• 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 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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י) / ל"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	hosam@sba.it.co.il	04-9082229	052-3088088	04-9583232	רח' ספיר מס' 44 מעלות-תרשיחא	ל"ר	רח' ספיר מס' 44 מעלות-תרשיחא	ל"ר	ל"ר	026430868	חוסאם סבית	מקומית ועודה
ל"ר	hosam@sba.it.co.il	04-9082229	052-3088088	04-9583232	רח' ספיר מס' 44 מעלות-תרשיחא	ל"ר	רח' ספיר מס' 44 מעלות-תרשיחא	ל"ר	ל"ר	033329368	אינאס סבית	ל"ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
hosam@sba.it.co.il	04-9082229	052-3088088	04-9583232	רח' ספיר מס' 44 מעלות-תרשיחא	ל"ר	רח' ספיר מס' 44 מעלות-תרשיחא	ל"ר	ל"ר	026430868	חוסאם סבית	ל"ר
hosam@sba.it.co.il	04-9082229	052-3088088	04-9583232	רח' ספיר מס' 44 מעלות-תרשיחא	ל"ר	רח' ספיר מס' 44 מעלות-תרשיחא	ל"ר	ל"ר	033329368	אינאס סבית	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	04-6560521	ל"ר	04-6558221	ת.ד. 580 נגרת עלית 17105 מיקוד	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מינהל מקרקעי ישראל (רשות הפיתוח)	ל"ר
hosam@sba.it.co.il	04-9082229	052-3088088	04-9583232	רח' ספיר מס' 44 מעלות-תרשיחא	ל"ר	רח' ספיר מס' 44 מעלות-תרשיחא	ל"ר	026430868	חוסאם סבית	ל"ר
hosam@sba.it.co.il	04-9082229	052-3088088	04-9583232	רח' ספיר מס' 44 מעלות-תרשיחא	ל"ר	רח' ספיר מס' 44 מעלות-תרשיחא	ל"ר	033329368	אינאס סבית	ל"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yossits@013.net.il	077-5402176	050-8629271	077-5402176	13 סנונית 13 שלומי מיקוד 22832	ל"ר	ל"ר	ל"ר	34852-ה	023741853	צדפתי יוסף	הנדסאי אדריכלות
Sdakwar@netvision.net.il	04-9573138	054-4939975	04-9573138	תרשיחא מיקוד 24952	ל"ר	ל"ר	ל"ר	990	025888546	דבואר סאפי	מוסמך 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 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/62 התקפה בהתאם לתרשי"צ 2/53/12 ולחלקות החדשות הרשומות בגוש 21064.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מדרך לאזור מגורים א' ושצ"פ, ושינוי יעוד משצ"פ לדרך.
- עדכון והגדרת השימושים, זכויות והוראות לאזור מגורים א'.
- הגדרת השימושים המותרים למגורים א'.
- הקטנת קוי בנין אחורי וצידי שמאלי בהתאם למתקיים בשטח.
- קביעת תכנית הקרקע.
- קביעת גובה הבנין.
- הנחיות בינוי, קביעת הוראות לפיתוח השטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.620

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
השינוי למצב המאושר נובע מהתרחבות המגרש, ללא תוספת באחוזי הבניה.	לי"ר	309	+27.6	281.4	מ"ר	מגורים
	לי"ר	2	0	2	מסי יחיד	
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	דיוור מיוחד
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מסי יחיד	
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מסחר
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	תעסוקה
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מבני ציבור
תיירות / מלונאות	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	חדרים	
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	

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 יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
-	-	-	מגורים א'
-	-	-	דרך מאושרת
-	-	-	דרך מוצעת
-	-	-	שטח ציבורי פתוח

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

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
	מ"ר	מ"ר		אחוזים	מ"ר
31.79	515	מגורים א'	28.95	469	אזור מגורים א' (*)
59.07	957	דרך מאושרת	64.69	1,048	דרך מאושרת/קיימת (*)
6.36	103	דרך מוצעת	-	-	-
2.78	45	שטח ציבורי פתוח	6.36	103	שטח ציבורי פתוח (*)
100	1,620	סה"כ	100	1,620	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	שימוש עיקרי למגורים.	
ב.	משרד לבעלי מקצועות חופשיים בתוך יחיד בשטח של עד 18 מ"ר.	
ג.	מבני שירות (מחסן).	
4.1.2	הוראות	
א.	בינוי ופיתוח	<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. ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש.
ב.	גגות	הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.
ג.	הריסות ופינויים	הועדה המקומית/העירייה תוכל לדרוש מהבעלים לבצע, על חשבונם, את ההריסה של הקיר התומך הנמצא בתואי הדרך, ומסומן להריסה, בכל זמן שתחליט על כך לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלי המגרשים הגובלים.
ד.	חניה	יותר שימוש בדרכים לחניה, באישור הועדה המקומית לפי סעיף 19.ד. בתכנית מס' ג/במ/62 המאושרת.
ה.	מבני שירות	בקומת הקרקע תותר הקמתו של מבנה שירות (מחסן), בשטח עד 18 מ"ר. המבנה יוכל להבנות בקו בנין עד אפס צידי ואחורי. מבנה בקו אפס יבנה ללא פתחים לכיוון השכן ובכפוף לאישור השכן. המבנה יבנה כחלק אינטגרלי של הבנין או במבנה נפרד. ניקוז גג מבנה השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.
ו.	מגבלות בניה לגובה	<ul style="list-style-type: none"> מספר הקומות יהיה 2. הגובה של הבנין יהיה 10 מטר, מדוד ממפלס הרצפה הנמוכה ביותר. גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.
ז.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> דודי 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 ודלק 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.
ח.	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

ט.	תנאים למתן היתרי בניה	<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 כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'. • 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.
----	-----------------------	---

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	ישמש לגינון, לשטחים מרוצפים וכיכרות, מתקני ספורט ומשחק, מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה וקיוסקים, הכל בהתאם ליעוד "שטח ציבורי פתוח" בתכנית ג/במ/62 המאושרת.
4.2.2	הוראות
א.	

4.3	דרך מוצעת, דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
א.	השטח ישמש מסעה לרכב, מדרכות, פסי ירק ותחנות אוטובוס, חניה ציבורית ואו חניה פרטית, הכל בהתאם ליעוד "דרכים" בתכנית ג/במ/62 המאושרת.
4.3.2	הוראות
א.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	(2) קווי בנין (מטר)		מספר קומות		(1) גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה עיקרי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
כמסומן במשרט			-	2	10	50	4	2	80	-	-	20	60	515	1	מגורים א'

(1) ראה סעיף 4.1.2.

(2) ראה סימון קוי בנין בתשריט וסעיף 4.1.2.

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 תשמ"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 כולל 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, ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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. רישום

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.

6.9. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בתאי שטח: 2, 3, 4 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 הזים 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.

6.16 שימור וניצול מי 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 חלחול 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 וחניית ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

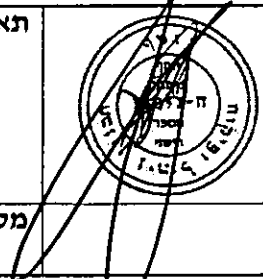
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

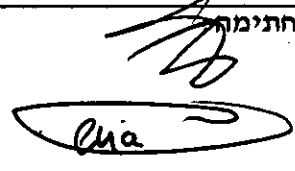
7.2 מימוש התוכנית

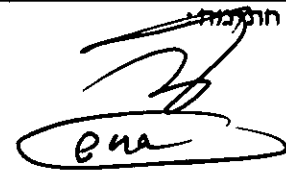
זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.

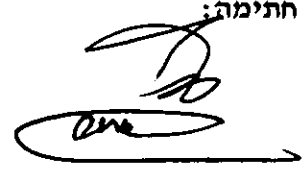
8. חתימות


שם:	צרפתי יוסף	חתימה:		תאריך: 25/8/2013
עורך התוכנית		מספר תאגיד:		

שם:	הועדה המרחבית לתו"ב מעלה נפתלי	חתימה:	חתימה הייחודה המקומית לתכנון ובניה "מעלה נפתלי" אייל סינג מהנדס ועדה	תאריך: 25/8/2013
מגיש התוכנית		מספר תאגיד:		

שם:	חוסאם סבית אינאס סבית	חתימה:		תאריך: 25/8/2013
מגיש התוכנית		מספר תאגיד:		

שם:	חוסאם סבית אינאס סבית	חתימה:		תאריך: 25/8/2013
יזם בפועל		מספר תאגיד:		

שם:	חוסאם סבית אינאס סבית	חתימה:		תאריך: 25/8/2013
בעל עניין בקרקע		מספר תאגיד:		

שם:	מנהל מקרקעי ישראל (רשות הפיקוח הכללית בתכנית) / חוסאם סבית אינאס סבית	חתימה:		תאריך: 25/8/2013
בעל עניין בקרקע		מספר תאגיד:		

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. כלבד, אין לה כדי לחקות כל זכות חתימתנו הינה לצרכי תכנון ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו זכות בשטח תנדון (ואו כל רשות חוקצת).
 מנהל מקרקעי ישראל (רשות הפיקוח הכללית בתכנית) / חוסאם סבית אינאס סבית
 חתמו על פניו זכויות כלשהן בשטח, ואו על חפצו, מן ערבש מאתנו על פניו זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה חסכם באמור ועל כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מסיבות מבט תכנונית.
 רשות מקרקעי ישראל - מכתב צפון תאגיד: 25/8

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 19724/ג ששמה שינוי יעוד מדרך למגורים אי ושצ"פ
ומשצ"פ לדרך בפינת הרחובות ספיר-אודם 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.


חתימת המצהיר

25/8/2013
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (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.

25/8/2013

תאריך

חתימת המצהיר

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 : 19724/ג

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 17/10/2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאיית ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

25/8/2013
תאריך

~~דכנר סאפי~~
מהנדס ומודד מוסמך
מ.ר. 990
חתימה

990
מספר רשיון

דכוואר סאפי
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 10/8/2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

25/8/2013
תאריך

~~דכנר סאפי~~
מהנדס ומודד מוסמך
מ.ר. 990
חתימה

990
מספר רשיון

דכוואר סאפי
שם המודד

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

תוכנית מספר: ג/19724 שם התוכנית: שינוי יעוד מדרך למגורים א' ושצ"פ ומשצ"פ לדרך בפיקת הרחובות ספיר-אודם במעלות-תרשיחא



עורך התוכנית: צרפתי יוסף תאריך: 25/8/2013 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 בנהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בניוי, ניקוז וכ"ו?		
		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 שבנהל 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 וחתימת ⁽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		
	✓	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' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל 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 ו/או 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 מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומונו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 ותסקירי השפעה על הסביבה התשס"ג-2003, או עפ"י תחלטה/החלטה מוסד התכנון.

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל 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 התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוריים

תוכנית מספר: ג/19724 שם התוכנית: שינוי יעוד מדרך למגורים א' ושצ"פ ומשצ"פ לדרך בפינת הרחובות ספיר-אודם במעלות-תרשיחא

עורך התוכנית: צרפתי יוסף תאריך: 25/8/2013 חתימה: _____



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

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	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך החלטה
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.