

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20504

מרכז אזרחי משולב, שכונה דרומית תרשיחא

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: מעלות-תרשיחא

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="370 1220 721 1349" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 90504 פורסמה בילקוס הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	
<div data-bbox="284 1632 721 1825" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 90504 הועדה המחוזית לתכנון ובניה כיום 3.7.14 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אנני אילן - י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

תוכנית זו אינה משנה את יעוד הקרקע המאושר לפי ג/6953 "מרכז אזרחי משולב", אלא קובעת שימושים ותכליות בשטח, שעל פי נוהל מבא"ת 2006 נקרא: "עירוני מעורב". התוכנית קובעת זכויות והוראות הבניה, משנה קוי בנין ומנחה בנושאי בינוי וחניה.

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

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

מרכז אזרחי משולב, שכ' דרומית תרשיחא	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
20504/ג	מספר התוכנית			
6.153 דונם		שטח התוכנית	1.2	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מילוי תנאים למתן תוקף</li> </ul>	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
20/7/2014	תאריך עדכון המהדורה			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> </ul>	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>			
	לפי סעיף בחוק			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא רלוונטי</li> </ul>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	היתרים או הרשאות			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	סוג איחוד וחלוקה			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> </ul>			

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלות-תרשיחא
		קואורדינטה X	224850
		קואורדינטה Y	767700
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	שכונה דרומית, תרשיחא
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מעלות תרשיחא
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	עכו שכונה דרומית, תרשיחא מעלה ההר

יפורסם  
ברשימות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18400	• מוסדר	• חלק מהגוש		39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14/3/1994	4201	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/6953 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/6953

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	נאווה כהן אדריכלות נוף בע"מ	20/7/2014	ל"ר	24	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	נאווה כהן אדריכלות נוף בע"מ	20/7/2014	1	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
26/5/2013	פקיד היערות	נאווה כהן אדריכלות נוף בע"מ	20/7/2014	1	ל"ר	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 תגבירה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגבירה ההוראות על התשריטים.

20/7/2014

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 24

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

מגיש התוכנית 1.8.1										
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי / ומשפחה
		04-9570261		04-9778030	04-9778030	האורנים 1, מעלות		הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה נפתלי		

זום בפועל 1.8.2										
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי / ומשפחה
		04-9570261		04-9778030	04-9978030	האורנים 1, מעלות		הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה נפתלי		

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	כעלים
	04-6554188		04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עילית		רשות מקרקעי ישראל				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@nava-nof.com	04-9571836	050-7465040	04-972642	מושב מעונה 24920	512255902	נאוח כחן אדריכלות נוף בע"מ	81094	056352016	נאוח כחן	אדרי נוף
_azmi_srv@zahav.net.il	04-6465295	052-8391335	04-6569782	ת.ד. 2527 נצרת 16124		עומי אבו חנא - מורדים מוסמכים	665	056336340	עומי אבו חנא	מורד מוסמך

**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
לא רלוונטי	

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**

יצירת מסגרת תכנונית באזור העירוני המערב להקמת מרכז מסחרי ומשרדים ומעליו 4 קומות לדיור מוגן הכולל 100 חדרים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. קביעת התכליות והשימושים כך שבקומת הכניסה יותר מסחר, משרדים ושירותים לציבור ומעליהם 4 קומות דיור מוגן, מתחת לכניסה הקובעת 2 קומות חניה.
- ב. קביעת שטחי הבניה המרביים ל- 14,125 מ"ר, מתוכם: 6,200 מ"ר שטח עיקרי לדיור מוגן, ו- 500 מ"ר שטח עיקרי למסחר, 500 מ"ר שטח עיקרי למשרדים ו- 500 מ"ר שטח עיקרי לשירותים לציבור.
- ג. קביעת התנאים למתן היתרי בניה ושלבי ביצוע התכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 6.153

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך מס' יח"ד	סוג נתון כמותי
	מפוסט	מתארי				
	6,200		+ 6,200	0	מ"ר	דיור מיוחד
	100		+100	0	מס' יח"ד	
	500		-9	509	מ"ר	מסחר
	500		-9	509	מ"ר	תעסוקה
	500		-9	509	מ"ר	מבני ציבור

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		עיסים בוגרים		תאי שטח	יעוד
				101	עירוני מעורב
		302		301, 302	דרך מאושרת
				201	שצ"פ

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	אחוזים	מ"ר
77.3	4756	77.3	4756
10.0	615	10.0	615
12.7	782	12.7	782
100	6153	100	6153

  

יעוד	יעוד
עירוני מעורב	מרכז אזרחי משולב
שצ"פ	שצ"פ
דרך מאושרת	דרך מאושרת
סה"כ	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
א.	בקומת הכניסה יותר שירותים לציבור (כגון: מועדון, מעון יום פרטי, מועדוני לחוגים, מרפאה פרטית, סניף דואר), מסחר ומשרדים, מעליהם 4 קומות דיור מוגן, שייתנו מענה לבעיית הדיור של כלל אוכלוסיית הקשישים באזור הגליל המערבי. מתחת לכניסה הקובעת 2 קומות חניה.
4.1.2	הוראות
א.	<p>תכנית הבקשה להיתר תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית ותכלול: חתכים ותוכנית פיתוח שטח המגרש בקני"מ 1:100, כולל התחברות לרשת המים המקומית, התחברות לביוב העירוני, חצר שרות לפח האשפה ולארונות מוני חשמל, מים, טלפון וטל"כ, מיקום ומסתור למיכלי גז, מפרטים וחומרי גמר לבנין ולפיתוח, פתרון לניקוז השטח, שבילי כניסה, מדרגות, קירות מעקות בטיחות, גדרות, וכד'.</p>
ב.	<p style="text-align: center;"><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p><b>חומרי גמר</b> חומר הגמר למעטפת המבנים יהיה אבן לפחות ב-70%. יותר שימוש באריחים ונדבכים בחיתוך מלבן. קירות תומכים יבוצעו באבן. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים לכל המתחם.</p> <p style="text-align: center;"><b>גגות המבנים</b> יותר גגות שטוחים וגגות משופעים בגמר רעפים. בגגות משופעים – יותר רק גגות בהם קו המפגש בין שיפוע הגג לקיר אנכי של הבניין הוא קו אופקי בלבד.</p> <p style="text-align: center;"><b>קולטי שמש ודודים</b> בגגות שטוחים קולטים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. דודים יוסתרו מאחורי מסתורים. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע. דודים יותקנו בתוך חלל הגג. דודים שוכבים יוצמדו לגג משופע. מסתורי מערכת הקולטים ודודים יהיו מחומרי בניה קשיחים כך שיהיו חלק אינטגרלי מחיפוי הבניין. הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה המקומית.</p> <p style="text-align: center;"><b>מסתורי כביסה</b> מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין. המסתורים יבנו מחמרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. מומלצת הפנייתם של המסתורים לחזית צדדית או אחורית. אורך מסתור מינימאלי יהיה 1.60 מ'.</p> <p style="text-align: center;"><b>מזגנים</b> פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו במרפסות הבתים, בקרקע הצמודה לבנין או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.</p> <p style="text-align: center;"><b>צנרת</b> לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.</p> <p style="text-align: center;"><b>מסתורי מערכות טכניות</b> לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכד' יוסתרו על</p>

		ידי מסתוריים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.
ג.	<b>דרכים תנועה וחניה</b>	תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי חניה ותנועה ע"י הועדה המקומית. נגישות לחניה עבור השימושים המסחריים והציבוריים תהיה מהדרך הראשית, עבור דיור מוגן מהדרך הפנימית. החניות יהיו לפי תקנת התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) תשמ"ג 1983.
ד.	<b>קוי בנין</b>	כמסומן בתשריט.
ה.	<b>איכות הסביבה</b>	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה התשי"ל – 1970.

<b>4.2</b>	<b>שצ"פ</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	משטחים מרוצפים, מדרגות, שבילים, פרגולות, פינות ישיבה, גינות ונטיעות.	
ב.	מעבר להולכי רגל.	
ג.	מעבר קווי תשתיות תת"ק.	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	<b>פיתוח</b>	תוגש תוכנית פיתוח לאישור מהנדס הועדה המקומית, אשר תכלול מערכות דרכים, שבילים, פתרונות ניקוז, קירות גדרות ומעקות, ריהוט גן וכד', כמו כן תצורף תכנית גינות והשקיה.
ב.	<b>תשתיות</b>	הרשות המקומית תדאג להקמת מערכת תאורת רחובות. התשתית לתאורה תהיה תת קרקעית ותחובר לרשת החשמל.

<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינות וחניה.	
ב.	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	על יעוד זה יחולו הוראות תוכנית ג/6953 שבתוקף.	



**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
  - a. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
  - b. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  - c. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל  
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/ מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים 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 העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

## 6.2 עיצוב פיתוח ובינוי

### 6.2.1 תוכנית פיתוח

לבקשת היתר הבנייה, תצורף תכנית פיתוח בהתאם למפורטת להלן:

- תוכניות הפיתוח יוכנו על ידי אדריכל נוף, יוגשו בקני"מ 1:100 או 1:250, ע"ג תכנית מדידה מצבית מעודכנת.
- במסגרת התכניות יסומנו: המבנה המוצע, קווי בנין, גבהים סופיים (כל 10 ס"מ), גבהי הכביש המתוכנן הצמוד למגרש, פתרונות הניקוז (באופן שלא יזרום אל מגרש השכן), מפלסי ומיקום חניות, תוואי קירות תומכים וקירות גדר תוך ציון גובהם, מסלעות, גדרות, מעקות, שבילים, סוגי הריצופים וכניסות לחניות.
- יסומנו קווי חשמל וטלפון, כבלי טלוויזיה, מערכות מים וביוב, מיקום גומחות/מבני מסתור למתקני גז ואשפה, ארונות חשמל תקשורת ומוני מים, מסתורי כביסה, מכלי סולר, מנועי מערכות חימום/מיזוג, תאורה וכיו"ב.
- תוכנית פיתוח תכלול:
  - א. חתכים אופייניים של המגרש והמבנה
  - ב. חזיתות המבנים הכוללים ציון חומרי הגמר וגוניהם
  - ג. פריסות מגרשים.
  - ד. חתכים אופייניים של המגרש והמבנה
  - ה. פריסת קירות
  - ו. תכנית עבודות עפר
  - ז. פרטי פיתוח
  - ח. תכנית צמחיה ועצים ותכנית השקיה.
  - ט. תכנית מדידה מעודכנת – והתייחסות לעצים קיימים בשטח
  - י. בתכנית יסומן מיקום נטיעת עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר של המגרש (כולל שטחי הבניה).
- הנחיות להכנת תכניות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים:
  - א. התוכנית תכלול פירוט גבהים סופיים, של הפיתוח כל 10-25 ס"מ גובה, קירות תומכים וקירות גדר, מסלעות, גדרות, מעקות, סוגי ודגמי הריצופים, ריהוט רחוב, שילוט, וכד'.
  - ב. התוכנית תכלול חתכים אופייניים של השטח כולל מגע עם המגרשים הסמוכים, פריסת קירות כולל מעקות, תכנית דגם הריצוף, תכניות צמחיה תכניות השקיה, תכנית תאורה, פרטים ומפרטים לחומרי הגמר, צבעם, ודוגמתם.
  - ג. התוכנית תכלול פרטי וחומרי הגמר של הפיתוח ובכלל זה קירות, מעקות, ריצופים מדרגות, ריהוט גן ופרטי עמודי וגופי התאורה ופרטי השילוט.

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרש.

### 6.2.2 הנחיות בנושא מתקנים טכניים ואיסוף אשפה

- א. מכלי דלק וצברי גז
- מכלים אלו ימוקמו בתחום מגרש הבניה, יהיו תת קרקעיים, וישולבו בתכניות הפיתוח, באופן שיאושר ע"י הגורם המוסמך ברשות המקומית, הכל בהתאם לתקנות המחייבות.
- ב. מתקנים לאיסוף אשפה
    - מתקני אצירת האשפה, בכל תחום התכנית, יהיו עמידים, בטיחותיים ומונעי מפגעי ריח כגון מיכלים טמונים או כל פתרון אחר שיאושר על ידי מחלקת התברואה ברשות המקומית.
    - מתקני האצירה יהיו בעלי מספר תאים, המאפשרים הפרדה במקור של אשפה לפי מספר זרמי הפרדה.
    - בנוסף על מתקני האצירה, יותקנו כלובים לאיסוף פסולת מסוגים שונים המתאימה למחזור.

- מפתח לחישוב נפחי האצירה יהיה עפ"י דרישות הרשות המקומית. כל מכלי האשפה וכלובי המחזור ירכשו יוטמנו או יותקנו בנישות המתאימות על ידי היוזמים, ויהיו מהסוג הנדרש או ש"ע מאושר על ידי מחלקת התברואה ברשות המקומית.

### 6.3 פיתוח תשתית

כל קווי התשתית החדשים שבתחום התכנית: קוי חשמל, תקשורת וטל"כ, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין קו חשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

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

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

**ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב העירונית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות וגורמים המוסמכים לכך.

**אשפה:** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ניתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי הבניה לאתר מוסדר.

### 6.4 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור הועדה המקומית. כמו כן תנאים למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר: אישור מהנדס הועדה המקומית לתכניות פיתוח מפורטות וכן אישור תכניות לביוב, מים, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. תנאי למתן היתר בניה, קבלת חו"ד משרד הבריאות בדבר יכולת התשתיות הקיימות במתן מענה לשימושים המוצעים בתכנית. תנאי למתן היתר בניה, קבלת חו"ד גורם מקצועי בדבר סיכונים ססמיים.

### 6.5 הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

### 6.6 היטל השבחה

- הועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.7 חניה

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

**6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה**

מגבלות סביבתיות לתעסוקה המשולבת במבני מגורים:

- ד. איכות אוויר: לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר.
- ה. שפכים: השפכים הנוצרים באזור זה יהיו שפכים סניטאריים בלבד.
- ו. ריח: לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.
- ז. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) – 1990 לגבי מבנה ב' (אזור מגורים) ולגבי מבנה א' (מבני ציבור).
- ח. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל ובאנרגיה בלתי מתכלה בלבד. שימוש בגז יותר להסקה בלבד.
- ט. פסולת: תותר רק פסולת נייר, קרטון ופסולת ביתית.
- י. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג – 1993.

**6.9 מקלטים**

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

**6.10 שרותי כבאות**

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

**6.11 ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום**

- א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרש והמכנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול 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.

**6.12 עצים בוגרים**

6.13.1 נספח עצים בוגרים לתוכנית:

- א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.
  - ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
- 6.13.2 הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
  - ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
  - ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
  - ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.



- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
- 6.13.3 הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
- 6.13.4 הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק טבלת המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום שני העצים שכרת בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. ינטעו עשרה עצים לפחות בתחום הקו הכחול של התכנית. העצים שינטעו יהיו בגודל 8 לכל הפחות. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ינטעו העצים החדשים, ערוכה בידי מודד מוסמך.

<b>7. ביצוע התוכנית</b>
-------------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1		

<b>7.2 מימוש התוכנית</b>
--------------------------

מועד משוער לביצוע תוכנית זו – עד 20 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

שם:	חתימה:	תאריך: 28/10/14	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד: 512255902	יוסף לוי מהנדס העיר עיריית מעלות ארשיחא	
שם: אדר' נאוה כהן	חתימה:	תאריך: 20/7/14	עורך התוכנית
תאגיד:	נאוה כהן אדריכלות נוף בע"מ מס' רשיון 81094	מספר תאגיד: 512255902	
שם:	חתימה:	תאריך: 20/10/14	יזם בפועל
תאגיד:	הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה נפתלי	מספר תאגיד: 512255902	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	

## רשימת תיוג – טופס נלווה 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 שכן?		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: עיריית מעלות תרשיחא.		
		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)? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (2)
		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		
	✓	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) עפ"י תקנות התכנון והכניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

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

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	√	
		נספח תנועה ונספח בינוי		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(4)</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	√	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	√	
	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)	√	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

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

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

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

<b>תצהירים</b>
----------------

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

אני החתום מטה **נאוה כהן**, מספר זהות **056352016**, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20504 ששמה **מרכז אזרחי משולב, שכ' דרומית תרשיחא**. (להלן – ה"תוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **אדריכלות נוף** מספר רשיון **81094**.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי היועץ**
4. הנני אחראי להכנת מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספח עצים בוגרים).
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.

נאוה כהן - אדריכלות נוף בע"מ  
 מושב מעונה 24920  
 טל' 04-9972642  
 חתימת המצהיר

20/7/14  
 תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית ג/20504  
(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 4/3/10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

*עזמי אבו חנא*  
מודד מוסמך  
ר.מ. 665  
חתימה

665  
מספר רשיון

עזמי אבו חנא  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10/2/14 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

*עזמי אבו חנא*  
מודד מוסמך  
ר.מ. 665  
חתימה

665  
מספר רשיון

עזמי אבו חנא  
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 מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השנייה 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 ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

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