

2000300323 - 1

תכנית מס' ג/21386

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
21-06-2015
2 תיק 23
ג.ב.ת.ע.כ.ת.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21386

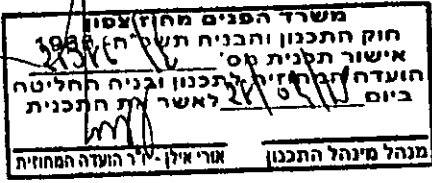
שם תוכנית: שכונת הבנים 2, מעלות

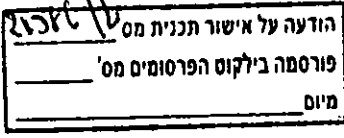
עיריית מעלות תרשיחא
מינהל הודעה
15-06-2015
דואר נכנס

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: מעלות - תרשיחא
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

	
--	--

	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה לאפשר בניית 2 בתי מגורים בשכונה קיימת במעלות, מתחת לרחוב הבנים בהמשך לתבי"ע מאושרת לבניית 5 מבנים -
תוך שמירת מבט אופקי פתוח לנוף מהטיילת הקיימת לאורך הרחוב, וטיפול בשטחים הירוקים מסביב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא
- 227270 קואורדינטה X
768990 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום מעלות, שכונת מגורים מתחת לרחוב הבנים
- 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, עיריית מעלות תרשיחא הבנים הבנים
- יישוב שכונה רחוב מספר בית
- ימורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18595	מוסדר	חלק מהגוש		27,30

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16-08-2007	5704	הוראות תמ"א 34 ב/4 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 4/ב/34
27-12-2005	5474	הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 35
30-07-2007	5696	הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"מ 2 תיקון 9
13-03-2012	6390	תכנית זו משנה את כל ההוראות בתכנית ג/18609	• שינוי	ג/18609
23-12-1991	ועדה לשיכונים ציבוריים	תכנית זו משנה את כל ההוראות בתרשי"צ 2/53/7	• שינוי	תרשי"צ 2/53/7
08-11-1990	3813	תכנית זו משנה את כל ההוראות בתכנית ג/5881	• שינוי	ג/5881

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תיאור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רמה חיטרון	15-05-15	-	22		• מחייב	הוראות תכנית
	ועדה מחוזית	רמה חיטרון	15-05-15	1	-	1:1,250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רמה חיטרון	15-05-15	1	-	1:500	* מנחה	נספח בינוי - תכנית וחתך
	ועדה מחוזית	קודסי רוחי	15-05-15	1	-	1:250	* מנחה	נספח תנועה, כביש וחניות
	ועדה מחוזית	נאווה כהן	15-05-15	1	-	1:250	* מנחה	נספח נופי-תכנית וחתך אופייני
30-06-13	קק"ל	נאווה כהן	15-05-15	1	-	1:250	* מחייב	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המציינים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המציינים לבין המנחים וגברו המסמכים המציינים. במקרה של סתירה בין המסמכים המציינים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

15/05/15

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 22

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Handas-12@maltar.co.il	04-9536737		04-9578974	רח' בן גוריון 1, ת.ד. 59 מעלות - תרשיחא 24952	מס' תאגיד	עיריית מעלות-תרשיחא	רשות מקומית עיריית מעלות-תרשיחא					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Handas-12@maltar.co.il	04-9536737		04-9578974	רח' בן גוריון 1, ת.ד. 59 מעלות - תרשיחא 24952	מס' תאגיד	עיריית מעלות-תרשיחא	רשות מקומית עיריית מעלות-תרשיחא					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	רשות מקרקעי ישראל ואחרים	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	בעלים	
	04-6558213		04-6558211	ת.ד. 580, נצרת עילית																	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	רמה חיסרון	מספר רישיון	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
hrama@actcom.co.il	04-9884354	052-8780242	04-9884354	רח' מצפה נוף 56, כרמליאל				21319	010244333															אדריכל
yosefali@netvis-ion.net.il	04-9972017	054-4802781	04-9972017	פקיעין, ת.ד. 166, מיקוד 24914				787	059488528															מודד
Rohi_k@netvis-ion.net.il	077-5270630	052-4201990	077-4551378	רח' 29/3001, נצרת				29927	54461108															מתנדס
office@navanof.com	04-9571836	050-7465040	04-9972642	מושב מעונה 24920				81094	056352016															אדריכל

15/05/15

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 22

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**

הרחבת אזור המגורים מתחת לרחוב הבנים בהמשך למבנים בתב"ע מאושרת ג/18609 תוך שמירת מרחב ראייה פתוח מול הטיילת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת בינוי השטח המיועד למגורים, התוויית דרך גישה למבנים, הגדרת שטחים ציבוריים פתוחים.
- 2.2.2 א. הגדרת זכויות והגבלות בניה
ב. הגדרת הוראות בינוי
ג. קביעת 20 יח"ד
ד. קביעת גובה מקסי של 18.5 מ'
ה. קביעת צפיפות יח"ד של 8 יח"ד/דונם
- 2.2.3 קביעת הנחיות עיצוב אדריכלי.
- 2.2.4 קביעת הנחיות פיתוח ונוף.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 7.616 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		3,588	+1,521	2,067	מ"ר	מגורים
		20	+15	5	מס' יח"ד	
		0	-3,827	3,827	מ"ר	מבנים ומוסדות 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		תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
תאי שטח	עצים לשימור	חניות פרטיות השייכות למגורים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד	
		(006B) (007B)	(006A) (007A)			מגורים
	(021) (022)		(021)(022)			שצ"פ
			(011)			דרך מוצעת
			(010)			דרך קיימת

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		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	מ"ר	אחוזים	יעוד
37.9	2,884	2,067	27.1	27.1	מגורים ב' (*)
39.9	3,042	1,007	13.2	13.2	שצ"פ
22.2	1,690	343	4.5	4.5	דרך
-	0	3,827	50.3	50.3	מבנים ומוסדות ציבור
-	0	372	4.9	4.9	דרך הולכי רגל
100.0	7,616	7,616	100.0	100.0	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	דירות מגורים בשטח מינימלי 130 מ"ר ושטח מקסימלי 220 מ"ר.	
ב.	חניות פרטיות לדירות בתאי שטח כפופים - B, תאי שטח אלה ישמשו לחניות בלבד. לא תותר בהם בניה כלשהיא וכן לא יותרו פרגולות והצללות.	
ג.	משרדים או קליניקות לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בדירות עד 30 מ"ר מתוך השטח ליחידת דיור אחת.	
4.1.2	הוראות	
	כללי	באחריות היזם המפתח והבונה את האתר להעתיק על חשבונו לשטחים הציבוריים את קו החשמל הקיים החוצה את המגרש המוגדר לייעוד מגורים. ההעתקה תעשה לפנ תחילת עבודות הבינוי ובתאום עם חב' חשמל ועיריית מעלות-תרשיחא. העתקת קו החשמל תהיה חלק מהבקשה להיתר.
א.	עיצוב אדריכלי	הוצאת היתר בניה מותנה באישור מהנדס העיר, ובאישור מהנדס הועדה המקומית לתו"ב, לתכנית בינוי למתחם כולו כולל: העמדת הביניים, חניות, מתקני תשתית, גדרות, חומרי גמר.
ב.	צורת המבנים	המבנים יתוכנן בצורה מדורגת המשתלבת בטופוגרפיית הקרקע, הקומה העליונה תהיה קומה חלקית משולבת בגג הרעפים ושטחה יהיה עד 35% משטח הקומה שמתחתיה.
ג.	גובה המבנים	הגובה המוחלט של גגות המבנים לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר ומפורט לכל גג מבנה בתכנית הבינוי, הגובה המפורט בתכנית הבינוי הוא גובה מחייב וכולל את גובה המתקנים ההנדסיים והמעלית ואף חלק מהבניין לא יעלה מעליו. הגובה המוחלט של כל מבנה נקבע כך שהמבנה יאפשר מבט אופקי חופשי מטיילת רח' הבנים. גובה המבנים לא יעלה על הגבהים המפורטים בטבלת הגבלות הבניה להלן.
ד.	גגות המבנים	גגות המבנים מהווים חזית חמישית לטיילת רח' הבנים ולכן יטופלו בחומרי גמר וגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר. לפחות חלק מהגגות יהיו גגות משופעים או מעוגלים מחופים ברעפים לסוגיהם וגוניהם השונים או גגות פח אלומיניום בגוונים לא מטליים. הגגות השטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים בחצץ ו/או בצמחיה.
ה.	חזיתות המבנים	חזיתות המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר. חזית המבנה הפונה לשטח הירוק תהיה מדורגת ותכלול מרפסות פתוחות ו/או מקורות חלקית ו/או מקורות בפרגולות מחומרים קשיחים. חזית המבנה הפונה לרחוב הבנים תהיה בעלת צורה פלסטית. חומרי חיפוי החזיתות: טיח פיגמנטי בגוונים לפי אישור מהנדס העיר, אבן- אפשרי שילוב חיפוי אבן התואם ואינטגרלי לאדריכלות המבנה - לפי אישור מהנדס העיר.
ו.	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים, קולטי שמש, דודים וצנרות ישולבו ויוסדרו כחלק אינטגרלי של המבנה, הגגות, השבילים, החצרות והקירות התומכים - לפי אישור מהנדס העיר. כיסוי מתקני השירות המשולבים בפיתוח ובגומחאות צמודות למבנים ובגגות לא יחשב כשטח בניה. ריכוזי השעונים של המערכות ישולבו במבנה ו/או בפיתוח.
ז.	מדרגות ומעליות - גישה לדירות	תתאפשר גישה לדירות מהמדרכה, משביל מרכזי, מחדרי מדרגות, ממדרגות חיצוניות משולבות בפיתוח מחוץ לקוי בניין, ממעלית שתבנה בתחום קווי הבינוי.
ח.	שבילי גישה	שבילי הגישה לדירות יכולים להיות תלויים בחלקם מעל הקרקע.

ט.	ארונות תשתית	ארונות חשמל, תקשורת, מונה מים, גז ואחרים ימוקמו וישולבו במבנה ו/או בגשר הכניסה או צמוד לו ויוסותרו בנישה בנויה מחופה באבן או טיח עם קופינג אבן וסגורה עם דלת אטומה, בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. לא יופנו ארונות כלפי חזית הרחוב. גובה הארונות לא יעלה על 120 ס"מ. מיקום ופרטי הארונות יהיו חלק מתכנית הפיתוח שתוגש לאישור העיריה.
	הוראות פיתוח	לפי נספח תכנון נוף מנחה של אדר נוף נאוה כהן, לפי תכנית של אדר' נוף מורשה שתאושר ע"י מהנדס העיר ובאישור מהנדס הועדה המקומית לתו"ב.
א.	קירות תומכים ומעקות	קירות תומכים בין המגרשים לשצ"פ תחתון, בין המגרשים לכביש הפנימי, בין מגרש אחד לשני, בתוך כל מגרש - בין מפלסי הקומות המדורגות במגרשים - יבוצעו כקירות עם חזית אבן טבעית בכל הפאות החשופות עם קופינג אבן טבעית, בגובה מינימום 20 ס"מ מעל מדרכה או קרקע סופית. מעליהם יבוצע מעקה בטיחות שקוף תקני מפרופילי מתכת או עץ. גובה הקירות תומכי מגרשים שחזיתם פונה לשצ"פ תחתון 6.5 מ' מקסימום
ב.	פינוי אשפה	במסגרת תכנית מתחם הבינוי יינתן פתרון לפינוי אשפה בתאום עם מהנדס העיר ועם היחידה הסביבתית ואגף התברואה בעיריית מעלות - תרשיחא, וברוח הפתרון בנספח הנופי.

4.2	שם ייעוד: שצ"פ	
4.2.1	שימושים	
א.		שטח פתוח לשימוש ציבורי כולל: גינון, צמחיה טבעית, קירות תומכים, מסלעות, שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, אלמנטים פיסוליים. מעבר תשתיות שכונתיות תת קרקעיות: חשמל, כבלים, תקשורת, מים, ביוב, גז וכד'.
4.2.2	הוראות	
א.	איסור בניה	לא תתאפשר בניה כלשהי בשטח זה להוציא מבנים למערכות תשתית תת קרקעיות שכונתיות: חשמל, תקשורת, כבלים, מים, ביוב, אשפה. שטח מקסי' למבני התשתית סה"כ 50 מ"ר. שטח מקסי' למבנה בודד - 35 מ"ר. גובה מקסי' של 3.5 מ'. במקרה של מבנים קבורים בקרקע גובה המבנה יקבע לפי הצורך ההנדסי. המבנים ייבנו משולבים בנוף ובקירות התומכים, כך שלא יסתירו מבטים לנוף משטחים ציבוריים ומדירות פרטיות, ולא יבלטו מעל מפלס הכביש הפנימי בצד של הבתים. חלקי המבנים הגלויים יחופו באבן טבעית מסוג הקירות התומכים ויוסותרו בצמחיה בכל החזיתות הגלויות. פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחקים וספורט, פיסול סביבתי.
ב.	היתר למתקנים	
ג.	הוראות פיתוח	תכנית הפיתוח תכלול מערכות דרכים, שבילים, פתרונות ניקוז, קירות גדרות ומעקות, מתקני משחק ריהוט גן וכד', כמו כן תצורף תכנית גינון והשקיה. מתקני המשחקים בשצ"פ יתאימו לתקנים הנדרשים, מיקומם ועיצובם יקבע בתכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית. השטח יתוכנן כך שיותאם ויאפשר גישה לכלל האוכלוסיה לרבות מוגבלים פיזית. שבילים ומערכות מדרגות בשצ"פים יאפשרו נגישות הולכי רגל להליכה ומעבר המשכי לשצ"פים הגובלים, הכל כמסומן בנספח הנופי המנחה. קירות תומכים יבוצעו עם חזית אבן טבעית בכל הפאות החשופות ועם קופינג אבן טבעית. מעליהם יבוצע מעקה בטיחות שקוף תקני מפרופילי מתכת או עץ. הכל יבוצע על פי תכנית שתוכן ע"י אדר' נוף מורשה ושתאושר ע"י מהנדס העיר וע"י מהנדס הועדה המקומית לתו"ב.
ד.	שימור על צמחיה קיימת	בשצ"פים תשמר הצמחיה הקיימת ובפרט עצים קיימים ותשוקם צמחיה באיזורים שנפגעו. פעולות דילול ו/או גיזום ו/או העתקת עצים קיימים ייעשו אך ורק על פי תכנית אדריכל נוף מורשה.

שם ייעוד: דרך		4.3
שימושים		4.3.1
הדרך תשמש למעבר כלי רכב לשכונה, מעבר הולכי רגל, חניה וגינון.		א.
הדרך למעבר תשתיות שכונתיות: חשמל, כבלים, תקשורת, מים, ביוב, גז וכד'.		ב.
הוראות		4.3.2
לא תתאפשר בניה כלשהי בשטח זה.	איסור בניה	א.
לפי נספח תכנון נוף מנחה של אדר נוף נאווה כהן, לפי תכנית של אדרי' נוף מורשה שתאושר ע"י מהנדס העיר וע"י מהנדס הועדה המקומית לתו"ב.	הוראות פיתוח	ב.
קירות תומכים בין הכביש למגרשים, בין הכביש לשצ"פ תחתון וצידי בין הכביש לשצ"פ עליון/טיילת - יבוצעו כקירות עם חזית אבן טבעית בכל הפאות החשופות עם קופינג אבן טבעית, בגובה מינימום 20 ס"מ מעל מדרכה או קרקע סופית. מעליהם יבוצע מעקה בטיחות שקוף תקני מפרופילי מתכת או עץ. גובה קיר מקסימלי בין כביש לשצ"פ 7.50 מ'.	קירות תומכים ומעקות	ג.
המדרכות ירוצפו באבנים משתלבות. לאורך הכביש ישולב ריהוט רחוב, תאורה וגינון כך שיווצר סגנון אחיד. לאורך הרחוב יינטעו עצים בוגרים לפי הקו המנחה של הנספח הנופי.	רחוב ומדרכות	ד.
לבקשת היתר לבניית כביש יסומנו עצים בחתכים ובתנורות כולל בורות נטיעה, תכנון צמחיה והשקייה שיוכן ע"י אדריכל נוף מורשה. בין החניות הניצבות מול המבנים ימוקמו לשוניות שתאפשרנה נטיעת עצים ומעבר הולכי רגל, מול הכניסות למבנים ימוקמו לשוניות שתאפשרנה מעבר בטוח למבנה	חניות	ה.
תכנון הפיתוח ברחוב במדרכות ובחניות יעמוד בדרישות ת"י 1918- נגישות הסביבה הבנויה. יש להקצות חניות למוגבלים בחניות הציבוריות לאורך הכביש לפי התקן הני"ל. יש לבצע הנמכת אבן שפה במעברי החניה ומול הגשרים בכניסות לבתים למעבר נכים ועגלות.	נגישות	ו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (3)	תכנית משטח (%) (השטח)	צמימות (ח"ד) לדונם (נטו)	מספר יחיד מספר בניה כוללים (%)	שטחי בניה למגרש מ"ר	שטחי בניה אחוים		מפלס מפלס לכניסה הקובעת (2)	גודל מגרש / (מ"ר) (1)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לקובעת לכניסה	מתחת לקובעת						שרות	עיקרי				
4	3	3	4	2	18.5	60	8	10	2,048	15	105	5	35	006A	מגורים ב
4	3	3	4	2	18.5	60	8	10	2,052	15	105	5	35	007A	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	006B	ש"פ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	007B	
0	0	0	1	1	3.5	-	-	-	(7150)	-	-	-	2,637	021	ש"פ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	405	022	

(1) מותרת סטייה של עד 10% בשטח מגרשי A משטחם המופיע בעמודת גודל מגרש.
 (2) ניתן להעביר שטחי בניה בין המפלסים שמעל הקובעת למבנה ובין המפלסים שמתחת לקובעת לכניסה לכניסה לכניסה שמתחת למבנה ובין המפלסים שעל הגג - מחייב לפי תכנית הבנייה, כולל מתקנים טכניים על הגג.
 (3) גובה מוחלט של גג המבנה - הנקודה הגבוהה ביותר כולל גג ומתקנים הנדסיים שעל הגג - מחייב לפי תכנית הבנייה, כולל מתקנים טכניים על הגג.
 (4) הקומה העליונה משולבת בגג הרעפים בשטח נטו מקסי של 35% משטח הקומה שמתחתיה.
 (5) ניתן לבנות מדרגות חיצוניות הורדות ממופלס הכביש לקומות שמתחת למפלס הכביש עד קו אפס קידמי.
 (6) מרווח הבניה לכיוון הכבישים לפי רוטת הכבישים.
 (7) השטח המותר עבור מתקנים טכניים בלבד

6. הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית בעיריית מעלות-תרשיחא .
- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970. לא יותר שפיכת עודפי קרקע לתוך שצ"פים וגם לא מחוץ לתכנית.
- פיתוח תשתיות יבוצע רק לאתר הצגת תכנית שיקום נופי לפעולות המבוצעות והשטחים שייפגעו , התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף מורשה.
- עבודות שיקום יבוצעו מיד עם סיום עבודות הפיתוח.
- לא יינתן אישור לאיכלוס או לסיום העבודה טרם השלמת עבודות השיקום.
- לא יותר שימוש במבנים שפעילותם יוצרת שפכים , אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנידרשו ע"י משרד הבריאות.
- תכנית מיקום מתקני פינוי אשפה ופסולת למיחזור תוגש גם ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה בעיריית מעלות-תרשיחא והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר .
- במסגרת תכנית מתחם הבינוי יינתן פתרון לפינוי אשפה בתאום עם מהנדס העיר ועם היחידה הסביבתית ואגף התברואה בעיריית מעלות -תרשיחא , וברוח הפתרון בנספח הנופי.

6.2 דרכים וחניות

מקומות החניה יהיו 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.

6.3 הוראות בנושא חשמל

6.3.0 העתקת קו חשמל קיים –

באחריות היזם המפתח והבונה את האתר להעתיק על חשבונו לשטחים הציבוריים את קו החשמל הקיים החוצה את המגרש המוגדר ליעוד מגורים. ההעתיקה תעשה לפני תחילת עבודות הבינוי ובתאום עם חב' חשמל ועיריית מעלות-תרשיחא. העתקת קו החשמל תהיה חלק מהבקשה להיתר. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה העתקת קו חשמל קיים ע"י היזם ועל חשבונו ובתאום עם חב' חשמל תחילת הבניה.

6.3.1 הוראות חברת החשמל

- 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, 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 ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 - ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.

לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן	
	3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי (מבודד) (כא"מ)
20.00 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו:
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

- על אף האמור לעיל תאפשר הקמתם של מבנים או מתקני חשמל במרחקים קטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
- להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כח 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 בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 העניין.
- על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.
- 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)

6.3.2 קווי חשמל, תקשורת, תאורה.

- א. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת-קרקעיים. כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוויים קיימים במתכונתם הקיימת.
- ב. מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים. התוכנית תאפשר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותכלול עמודי תאורה וגופי תאורה מדגמים שיאושרו ע"י הרשות המקומית.
- ג. תאסר התקנת צנרת גלויה על גבי קירות חיצוניים. כל צנרת הבניין (חשמל, טלפון, טלוויזיה וכו') תהיה פנימית ומוסתרת בלבד עם אפשרות גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.

6.3.3 תחנות השנאה -

תחנות השנאה - אם יידרשו ע"י חב' חשמל בכפוף לסעיף 6.3.1 ב', יאושרו ע"י חב' חשמל, יכללו בבקשת ההיתר ויתואמו עם העירייה. הן ימוקמו בשטחים הפתוחים ועיצובן וחומרי הגמר שלהן יתואמו עם אדריכל הנוף, לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא.

6.4 נגישות – הסדרי נגישות לאנשים עם מוגבלויות

הסדרי נגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחוייבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י 1918.

6.5 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188,189,190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, פרק ח', ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.7 הריסת מבנים, גדרות מדרגות

א. מבנה /גדר/מדרגות המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועד להריסה. המבנה /גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, בשלב שיסוכם עם מהנדס העיר ומהנדס הוועדה לתכנון ובניה.
ב. תנאי למימוש הזכויות בתא השטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה, יהיה הריסת המבנה/גדר.
ג. היתר בניה יינתן רק לאחר קביעת השלב להתחייבות להריסה בפועל של הבניינים/מדרגות/גדר המסומנים בתשריט להריסה.

6.8 חפירה מילוי ופסולת בניין – פינוי עודפים

*תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
*המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה. בתכנית שתוגש יוצגו שטחים זמניים לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, שטחים לצורך התארגנות, ועירום זמני של כל חומרי חפירה ומילוי בתחום הקו הכחול של התכנית.
*היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
*תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניין ו עודפי עפר לשטחה.
*הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
*גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.9 חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ע"י הוועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה 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.
תוך שמונה חדשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצורך רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
ב. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.10 מעליות

תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.11 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, טל"כ וכו', יפורטו בבקשות להיתר, יתואמו ויאושרו ע"י חברות התקשורת ו הרשות המקומית כמשק תת קרקעי.

- א. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.
- ב. חדרי תקשורת מרכזיים של חברת התקשורת ימוקמו בבנין ציבורי ו/או פרטי ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. על היוזמים להקצות אם דרוש לכך ע"י חברת התקשורת, מקום מתאים, חדר או שטח קרקע לפי הנדרש עבור חדר תקשורת.
- ד. בעלי הקרקע, שעליה יוקם חדר התקשורת יהיו חייבים להקנות לחברת התקשורת זכות מעבר להנחת כבלי תקשורת תת-קרקעית וגישה חופשית לרכב של חברת התקשורת לחדר התקשורת. על מגישי בקשת בנייה בשטח התכנית לכלול מבנים אלה בהיתר ולקבל אישור מחברת התקשורת והרשות המקומית לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון חדר התקשורת.
- ה. הרשות המקומית תהיה רשאית לגבות מכל ספק תקשורת פרטי תשלום עבור זכות מעבר ברכוש הרשות המקומית (כבישים, מדרכות, שצפ"ים וכו') כולל עבור חדרי תקשורת (בגנים תשלום גם ארנונה) ארונות סעף וכיוצא בזה.

6.12 סטיה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002. במקרה של סטיה נכרת על פי הגדרתה בסעיף 151 לחוק התכנון והבניה תיידרש הגשת תכנית שינוי תב"ע לאישור הוועדה המחוזית, כל סטיה מתכנית שאינה מוגדרת כסטיה ניכרת תחוייב באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

6.13 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.14 הוראות בנושא עתיקות

1. השטח הנמצא בתוך גבול התב"ע ג/21386 ושפרטיו מפורטים להלן: גוש 18595 חלקי חלקות 27,30, 3070/0 "מצד קרחה", הוכרז בילקוט הפרסומים מס' 1091 עמ' 1358 מיום 18/05/1964 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בשטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978
3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות(פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היוזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היוזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.15 פיתוח סביבתי

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בקני"מ 1:100 או 1:250 לאישור מהנדס העיר ומהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה

לבקשת היתר הבנייה, תצורף תכנית פיתוח בהתאם למפורטת להלן:

• תוכניות הפיתוח יוכנו על ידי אדריכל נוף, ויוגשו בקני"מ 1:100 (או 1:250), ע"ג תכנית מדידה מצבית מעודכנת.

• במסגרת התכניות יסומנו: המבנה המוצע, קווי בנין, גבהים וקווי גובה סופיים, מפלסי כניסות למבנים, גבהי החניון, פתרונות הניקוז, מפלסי ומיקום חניות, תוואי קירות תומכים וקירות גדר תוך ציון גובהם, גדרות, מעקות, שבילים, סוגי הריצופים וריהוט רחוב.

• יסומנו קווי חשמל וטלפון, כבלי טלוויזיה, מערכות מים וביוב, מיקום גומחות ומבני מסתור למתקני גז ואשפה, ארונות חשמל תקשורת ומוני מים, מסתורי כביסה, מכלי סולר, מנועי מערכות חימום ומיזוג, תאורה וכיו"ב.

• תוכנית פיתוח תכלול בנוסף: חתכים אופייניים של המגרש והמבנה, חזיתות המבנים הכוללים ציון חומרי הגמר וגוניהם, פרישת קירות, תכנית עבודות עפר, פרטי פיתוח, תכנית צמחיה ותכנית השקיה, תכנית מדידה מעודכנת והתייחסות לעצים קיימים בשטח. תכנית שיקום נופי של השטחים שייפגעו בתהליך הבניה והכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

• התכנון המפורט יהיה ברוח נספח הפיתוח והנוף המנחה, תוך התאמה לבינוי האדריכלי של השטח ותוך שמירת מבט פתוח מטיילת רחוב הבנים לנוף.

ב. על היזם לדאוג להסדרת יישור וניקיון הקרקע בתחתית קיר הגובל בשצ"פ (מחוץ לגבולו). כמו כן לשתול מטפסים שיחים ועצים ברוחב 2 מ' – במרווחים של 1 – 1.5 מ' בין שתיל לשתיל, מיד לאחר גמר ביצוע הקיר. והתקנת מערכת השקיה לרצועה זו. תכנית השתילה וההשקיה תפורט בתכנית הפיתוח להיתר הבניה.

ג. תכנון החניון, מדרכות ומעברי חציה יותאם לחוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח – 1998.

6.16 מתקני אצירת אשפה

* מתקני אצירת אשפה, יהיו עמידים, בטיחותיים ומונעי מפגעי ריח כגון מיכלים טמונים או כל פיתרון אחר שיאושר ע"י מחלקף התברואה ברשות המקומית.

* מתקני האצירה יהיו בעלי מספר תאים, המאפשרים הפרדה במקור של אשפה לפי מספר זרמי הפרדה.

* המתקנים ימוקמו בתחום המתחם בצמוד לכביש הכניסה או לכביש החניון. וסביבם קיר תוחם מבטון מחופה אבן.

* בתכנית הפיתוח, יוצע מיקום למתקני האצירה, שיאושר ע"י מהנדס הוועדה.

* מפתח לחישוב נפחי האצירה יהיה עפ"י דרישות הרשות המקומית. כל מיכלי האשפה ירכשו יוטמנו או יותקנו בנישות המתאימות ע"י היזמים.

6.17 שימור וניצול מי נגר עילי

א. העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורך השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

ב. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, בתחום התכנית, 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 וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.18 שימור עצים בוגרים

(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 תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
- ג. הנספח הערוך ע"י אדריכל נוף יאושר ע"י פקיד היערות של קק"ל ובהתאם לנדרש בתיקון 89 של פקודת היערות כמפורט בסעיף 83 ג'.
- 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.

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.

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, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.19 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל כולל עבודות שיקום נופי בשטחים שייפגעו כתוצאה מהעברת התשתיות וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתיות שבתחום תוכנית תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. באחריות היזם המפתח והבונה את האתר להעתיק על חשבונו לשטחים הציבוריים את קו החשמל הקיים החוצה את המגרש המוגדר ליעוד מגורים.

ההעסקה תעשה לפנ תחילת עבודות הבינוי ובתאום עם חבי חשמל ועיריית מעלות-תרשיחא .
העתקת קו החשמל תהיה חלק מהבקשה להיתר.

6.20 מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית , החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובתאום ובאישור אנף המים בעירייה ו/או תאגיד המים

6.21 ביוב

הביוב יחובר למערכת הביוב המקומית , החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.22 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה אבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית.

6.23 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 והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.24 שירותי כבאות

קבלת התייחבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

6.25 תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא איתוד וחלוקה כמתחייב בחוק.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הצגת תכנית כוללת לביצוע של המבנים , הדרכים , החניות , התשתיות והשצ"פ , כפי שנדרש בפרוט ההוראות השונות לעיל .
- ג. תנאי למתן היתר בניה העתקת קו החשמל הקיים החוצה את שטח המגורים ע"י היזם.

6.26 תעודת גמר

תנאי לקבלת תעודת גמר-סיום עבודות פיתוח במגרשים , בניית כביש וחניות, התחברות לכביש קיים , שיקום השצ"פים , הסרת מבנים זמניים ופסולת עודפי בנייה. כן ייעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפו

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל התכנית תבוצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עיריית מעלות תרשיחא	חתימה:	תאריך: יוסי לוין
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מהנדס העיר עיריית מעלות תרשיחא	מספר תאגיד העיר ועדה מקומית לתכנון ובנייה
עורך התוכנית	שם: רמה חיטרון - אדריכלית	חתימה:	תאריך: 15-05-15
	תאגיד:	רמה חיטרון	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: עיריית מעלות תרשיחא	חתימה:	תאריך: יוסי לוין
	תאגיד:	מהנדס העיר עיריית מעלות תרשיחא	מספר תאגיד העיר ועדה מקומית לתכנון ובנייה מעלות תרשיחא
בעל עניין בקרקע	שם: רשות מקרקעי ישראל ואחרים	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: