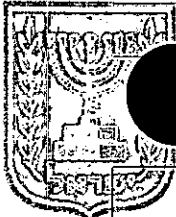


2000314969 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מינהל התכנון מחוז צפון  
תכנית מס' 223-0226480  
2015-11-23  
תוכנית מס' 21925-שינוי ייעוד למתקנים הנדסיים ספורט ונופש ודרך במעלות  
מס' תשריט גרסה  
מס' תקנון גרסה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מינהל התכנון - מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 223-0226480  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 11/11/15 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור  
 התכנית נקבעה טענה אישור  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

223-0226480  
הודעה על אישור תכנית מס'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
מיום



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית נמצא ביעוד "אזור מגורים 1", "שטח לספורט ונופש", ו"שצי"פ" עפ"י תכנית ג/5419, המאושרת מיום 7/1/1993 י.פ. 4073 ו-"אזור לבינוני ציבור" עפ"י ג/10352 המאושרת מיום 6/11/2003 י.פ. 5234 במעלות תרשיחא.

בתכניות ג/5419 ו-ג/10352 נקבעו יעודי קרקע אשר אינם תואמים לשימושים הקיימים בשטח. בנוסף יש צורך בהתווית דרך גישה מוסדרת אל בריכות המים הקיימות בשטח.

תוכנית מוצעת זו באה לחלק את שטח התכנית ליעודי הקרקע השונים לצורך התאמתם לשימושים הקיימים, ולהגדיר את השימושים, זכויות והוראות הבניה ליעודים השונים עפ"י "חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות תכנון זמין ובהיתרים תשנ"ב 1992 " שבחוק התו"ב, בהתאם לצרכים העדכניים של הרשות המקומית, עיריית מעלות-מונה הדפסה 10 תרשיחא.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

ג/21925 שינוי יעוד למתקנים הנדסיים ספורט ונופש ודרך במעלות

223-0226480

מספר התכנית

5.699 דונם

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

226366 קואורדינאטה X

767933 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש ספורט משולב ומתקני מקורות בשכונת יפה נוף מעלות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלות-תרשיחא - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		משעול האסיף	מעלות-תרשיחא

שכונה יפה נוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18391	מוסדר	חלק		4, 10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10352 /ג	2004
5419 /ג	308 - 307 ,99

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10352	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10352 ממשיכות לחול.	5234	222	06/11/2003
ג/ 5419	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5419 ממשיכות לחול.	4073	972	07/01/1993
ג/ 16653	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	5913	2295	05/02/2009



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



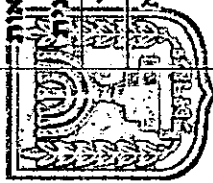
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

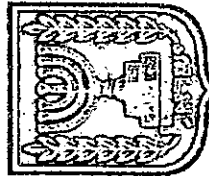
## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב		עמודים / גליון		יוסף צרפתי				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500			יוסף צרפתי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	כן
מצב מאושר	רקע	1:500		26/04/2015	יוסף צרפתי	ועדה מחוזית	26/04/2015	תשריט מצב מאושר גליון: 1	לא



תכנון זמין  
חובה הדפסה 10

**כל מסמכי התכנית 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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
לי"ר	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מעלות-תרשיחא	תרשיחא	מעלות-תרשיחא	בן גוריון	1	04-9578820	04-9578821	Tashti-8@maltar.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מעלות-תרשיחא	מעלות-תרשיחא	בן גוריון	1	04-9578820	04-9578821	Tashti-8@maltar.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

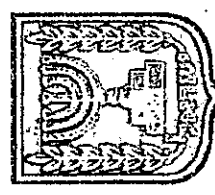
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עלית	חרמון (1)	2	04-6558221	04-6560521	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

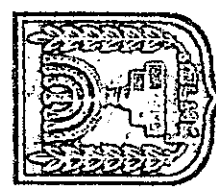
(1) כתובת: ת. 580

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	34852	יוסף ניחול תכנון ופיקוח	שלומי	סנונית	13	077-5402176		yossits@013.net.il
מודד מוסמך	מודד	סאפי דכנור	990		מעלות-תרשיחא	מאדי	9	04-9573138	04-9573138	Sdakwari@gmail.com



תכנון זמין  
מזנה הדפסה 10



תכנון זמין  
מזנה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



הגדרת מונח

מונח

אזור המיועד להקמת מתקנים לטיפול במערכות המים של חברת "מקורות", לרבות הקמת מבני עזר, הדרושים לתפעולם ותפקודם של המתקנים.

מתקנים הנדסיים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת: ג/21925 שינוי יעוד למתקנים הנדסיים ספורט ונופש ודרך במעלות מונה הדפסה 10

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

התאמת יעודי קרקע לפי מצב קיים והתוויית דרך גישה למתקנים הנדסיים בשכונת יפה נוף, מעלות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

- 0 שינוי יעוד מ-אזור מגורים 1, שטח לספורט ונופש, אזור לבנייני ציבור ושצ"פ ל-מתקנים הנדסיים, וספורט ונופש.
- 0 קביעת התכליות והשימושים ליעוד מתקנים הנדסיים:
- 0 קביעת שטחי הבניה המירביים ביעוד מתקנים הנדסיים ל- 50% עיקריים.
- 0 קביעת התכליות והשימושים ליעוד ספורט ונופש:
- 0 קביעת שטחי הבניה המירביים ביעוד ספורט ונופש ל- 100% עיקריים.
- 0 התאמת קו בנין אחורי לתא שטח מס' 61 ביעוד מתכנית מאושרת אחרת- ("אזור מגורים 1" עפ"י ג/5419).
- 0 השלמת מגרש לאזור מגורים 3-בניה רוויה בהתאם לתכנית בתוקף ג/10352.
- 0 השלמת מגרש לשצ"פ בהתאם לתכנית בתוקף ג/5419.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

5.699

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		1		1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
284 מ"ר עפ"י הפירוט הבא 59 מ"ר (140% מתוך 42 מ"ר) לתא שטח 51 עפ"י תכנית מס' 10352/ג המאושרת. 225 מ"ר (45% מתוך 500 מ"ר) לתא שטח 61 עפ"י תכנית מס' 5419/ג המאושרת.	284		+59	225	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין  
נדפסה 10

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

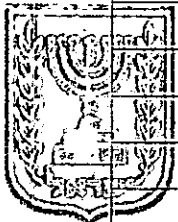
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	31
דרך מוצעת	44 - 41
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	61
מגורים ב'	51
מתקנים הנדסיים	3 - 1
ספורט ונופש	11
שביל	71
שטח ציבורי פתוח	21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	31
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	41
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	51
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	3
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	11
דרך / מסילה לביטול	שביל	71
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	21
קו מים עיילי	דרך מאושרת	31
קו מים עיילי	מתקנים הנדסיים	3

תכנון זמין  
נדפסה 10

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבנייני ציבור עפ"י ג/10352	673	11.81
אזור מגורים 1 עפ"י ג/5419	501	8.79
אזור מגורים 3-בניה רוויה עפ"י ג/10352	1	0.02
דרך מאושרת/קיימת (*)	772	13.55
שביל להולכי רגל עפ"י ג/5419	93	1.63
שטח לספורט ונופש עפ"י ג/5419	613	10.76
שצ"פ	3,046	53.45
<b>סה"כ</b>	<b>5,699</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

יעוד	מ"ר ממושב	אחוזים ממושב
דרך מאושרת	664.38	11.66
דרך מוצעת	964.98	16.93
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	499.8	8.77
מגורים ב'	42.56	0.75
מתקנים הנדסיים	2,699.97	47.38
ספורט ונופש	627.4	11.01
שביל	87.5	1.54
שטח ציבורי פתוח	112.46	1.97
<b>סה"כ</b>	<b>5,699.05</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה תדפסה 10



תכנון זמין  
מונה תדפסה 10



תכנון זמין  
מונה תדפסה 10

4.1	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. שימוש עיקרי לבריכות סגורות לאגירת מים, מכון שאיבה, מתקני טיפול במים ובכלל זה קווי מים המיועד לגלישת חירום של מים, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, משאבות וכל הציוד הדרוש לשאיבה כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, קווי מים ומערכות אספקת מים אחרות והמבנים הדרושים להם, מתקנים להשוואת לחצים וכל הדרוש לתפעול הבריכה ותחנת השאיבה. קווי תקשורת חשמל ביוב וניקוז, ביתן חשמל, מאצרה, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על בטחון המתקנים.</p> <p>בנוסף תותרנה עבודות פיתוח, גידור, תאורת חצר, שילוט, דרכי גישה וחניה.</p> <p>ב. מבני שרות הדרושים לתפעול המתקנים כגון: מבנה לצורך אחסנה של כלים השייכים למערכת טיהור מים, מחסן כלור, מלח מבנה למערכת פילטרים לטיהור מים. מבנה לאחסנת גנרטור חשמלי להספקת חשמל בשעת חרום ועוד.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:</p> <p>רעש - בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזור מגורים. במידה ורמת הרעש (כולל של המתקן הקיים) תעלה מעל לתקן ינקטו על ידי מקורות כל האמצעים שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת מטריד הרעש.</p> <p>זיהום אוויר - לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ואו לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>חומרים רעילים ומסוכנים - יוחזקו בהתאם להיתר רעלים בתוקף, על פי אישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>דרכים ושטחים שיפגעו במהלך העבודות ישוקמו ויוחזרו למצבן המקורי.</p>
ב	<b>בינוי /או פיתוח</b>
	<p>0 במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח למתחם ובה יפורט הבינוי המבוקש כולל פרוט מפלסים, קירות תומכים גדרות ומשטחים.</p> <p>0 האתר יגודר מכל צדדיו.</p> <p>0 המבנים והמתקנים יעמדו בתקנות בריאות העם (מערכות בריכה למי שתיה), 1940.</p>
ג	<b>מבנים חריגים</b>
	<p>תותר הקמתם של מבני שירות הדרושים לתפעול המתקנים בקו בנין עד 0.</p> <p>בניה בקו 0 בתנאי שמיקומם לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.</p> <p>ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 10



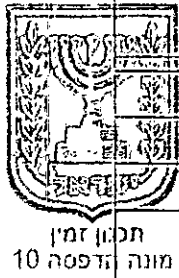
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 10

4.1	<b>מתקנים הנדסיים</b>
ד	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>0 הגובה של הבנין יהיה 12 מ'. גובה המבנה ימדד מהכניסה למבנה הבריכה.</p> <p>0 מס' הקומות יהיה 1.</p>
4.2	<b>ספורט ונופש</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגרשי ספורט פתוחים ומקורים ומשטחי הצללה.</p> <p>ב. מבני שירות הקשורים במישרין לתפקודי הפעילויות.</p> <p>ג. מתקני תשתיות.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן בתאום עם מהנדס העירייה ותאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את מיקום ונפח הבנינים, דרכי גישה לרבות דרכי גישה לנכים, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבנינים, חומרי בניה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול חתכים ופרטי בנין עקרוניים לרבות פרטי גגות והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי. תכנית הפיתוח תכלול גינות, נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצוף ושבילים, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למיני לרבות מים, חשמל, תאורה, טלפון ותקשורת, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירת אשפה וכדומה.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>יותר שימוש בקירוי מתכת לסיכוך הגגות או כל חומר אחר באישור הועדה המקומית.</p>
ג	<p><b>מבנים חריגים</b></p> <p>תותר הקמתם של מבנים עבור שירותים הנדסיים כגון: חדרי טרנספורמציה, חדרי משאבות, חדרי מכונות, מיכלי אגירה, מעבר צנרת תת-קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.</p>
ד	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>0 הגובה של הבנין יהיה 15 מ'. גובה המבנה ימדד ממפלס רצפת המגרש.</p> <p>0 מס' הקומות יהיה 1.</p>
4.3	<b>מגורים ב'</b>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>כל השימושים שהותרו עפ"י ג/10352 המאושרת ליעוד "אזור מגורים 3-בניה רוויה"</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>השלמת מגרשים</b></p> <p>תא שטח מס' 51 יצורף למגרש ביעוד " אזור מגורים 3-בניה רוויה " בתכנית מס' ג/10352 המאושרת.</p> <p>כל ההוראות בתא שטח מס' 51 יהיו עפ"י "אזור מגורים 3-בניה רוויה" בתכנית מס' ג/10352 המאושרת.</p>

4.3	מגורים ב'	
4.4	שטח ציבורי פתוח	
4.4.1	שימושים	
4.4.2	הוראות	כל השימושים שהותרו עפ"י ג/5419 המאושרת ליעוד "שצ"פ"
א	השלמת מגרשים	תא שטח מס' 21 יצורף למגרש ביעוד "שצ"פ" בתכנית מס' ג/5419 המאושרת. כל ההוראות בתא שטח מס' 21 יהיו עפ"י "שצ"פ" בתכנית מס' ג/5419 המאושרת.
4.5	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
4.5.1	שימושים	
4.5.2	הוראות	כל השימושים שהותרו עפ"י ג/5419 המאושרת ליעוד "אזור מגורים 1".
א	הנחיות מיוחדות	כל ההוראות שנקבעו עפ"י ג/5419 המאושרת ליעוד "אזור מגורים 1", פרט לקווי הבנין שיקבעו עפ"י המסומן בתשריט.
4.6	שביל	
4.6.1	שימושים	
4.6.2	הוראות	כל השימושים שהותרו עפ"י ג/5419 המאושרת ליעוד "שביל להולכי רגל".
א	הנחיות מיוחדות	כל ההוראות שנקבעו עפ"י ג/5419 המאושרת ליעוד "שביל להולכי רגל".
4.7	דרך מאושרת	
4.7.1	שימושים	ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות, לניקוז מי גשם וריהוט רחוב.
4.7.2	הוראות	בינוי /או פיתוח
א		א. תואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט. ב. תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך. ג. במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה. ד. תותר הנחת קוי תשתית למינה כגון מים.
4.8	דרך מוצעת	
4.8.1	שימושים	



4.8	<b>דרך מוצעת</b>
	ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות, לניקוז מי גשם וריהוט רחוב.
4.8.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. תואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט. ב. תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך. ג. במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה. ד. תותר הנחת קוי תשתית למינה כגון מים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



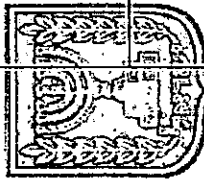
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי מונה הדפסה 10	קדמי מונה הדפסה 10	קו בנין (מטר)		צדדי צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	מבנית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה (מתח שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד
		מתח שטח	מפל הכניסה לקובעת שרות									עיקרי שרות	גודל מגרש כללי (1)					
0	0	0	0	0	0	(4) 1	(2) 12			50	50		50	100	11		מתקנים הנדסיים	
(6)	0	3	3	3	1	5	20	12	16	40	170	20	140	10	51		ספורט ונופש	
(1)	(1)	4	4	4	1	2	(7) 8	2	1		55	50 מ"ר	45	61			מגורים ב' יעוד עפ"י מגורים א' תכנית מאושרת אחרת	



מנהל תכנון ודפוס  
10

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

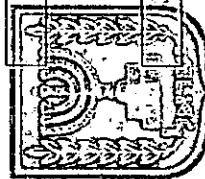
הערה ברמת הטבלה:

תא שטח מס' 51 יצורף למגרש ביעוד "אזור מגורים 3-בניה רוויה" בתכנית מס' 10352/תמאושרת.

תא שטח מס' 61 עפ"י 5419/גמאושרת ליעוד "אזור מגורים 1", פרט לקווי הבנין שיקבע עפ"י המסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט..
- (2) ראה סעיף 4.1.2 (ג)..
- (3) כמסומן בתשריט.
- ראה סעיף 4.1.2 (ב)..
- (4) ראה סעיף 4.2.2 (ד)..
- (5) 1,400 מ"ר מגרש מינימלי..
- (6) 2/4.
- (7) 8 מטר בג שטח, 11.5 מטר בג העמים או ביציאה לגג..



מנהל תכנון ודפוס  
10



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

א. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התוכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים.  
 ב. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התכנון והבניה.  
 ג. לא תותר בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי תכנון זמין מונה הדפסה 10  
 למתן היתר בניה, אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ואו לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.



תכנון זמין מונה הדפסה 10

**6.2**

**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:



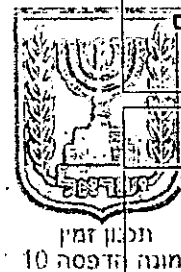
תכנון זמין מונה הדפסה 10

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד
5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כ"מ)
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
בתיאום עם חברת חשמל/כבלי חשמל מתח עליון	
1.0 מ'	ארון רשת
3.0 מ'	שנאי על עמוד



תכנון זמין מונה הדפסה 10

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



6.2	<b>חשמל</b>
	<p>דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>[לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006].</p>
6.3	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.4	<b>חלוקה / או רישום</b>
	רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב.
6.5	<b>הפקעות /או רישום</b>
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בתאי שטח: 11, 21, 31, 44-41, 71 יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 במרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
6.6	<b>ביוב, ניקח, מים, תברואה</b>
	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העירייה.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס העירייה ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
6.7	<b>פסולת בניין</b>
	<p>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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.</p>
6.8	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

<p><b>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר, חתימת מורשה נגישות על תשריט הבקשה ונספח החניה כולל מספר רישיון.</p>	
<p><b>6.10 ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.10</p>
<p>מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<p><b>6.11 פיתוח סביבתי</b></p>	<p>6.11</p>
<p>א. השיקום הנופי יהווה חלק בלתי נפרד מתכנון הבניה והפיתוח בכל יעודי הקרקע, ועשה בליווי אדריכל נוף.</p> <p>ב. לפני תחילת ביצוע כל עבודה בשטח יהיה איתור, סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לעקירה/להעתקה ויקבע מיקום לשימורם באתר בהם לא יהוו הפרעה או מטריד חזותי, עד לשלב השימוש המשני בהם.</p> <p>ג. בשיקום הנופי יעשה שימוש משני במשאבים טבעיים מקומיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* שימוש משני בקרקע מקומית שחושפה.</li> <li>* שימוש משני בעודפי עפר שנחפרו ונחצבו.</li> <li>* שימוש משני בסלעים ומשטחי סלע טבעיים.</li> </ul> <p>העתקת עצים וגאופיטיים ונטיעתם/שתילתם בשצי"פים, רחובות ושטחים פתוחים טובבים, בהתאם להנחיות רטי"ג וקקי"ל.</p> <p>ד. יעשה שימוש נרחב בנטיעה ושתילה של צמחיה מקומית/טבעית לצורך שיקום עבודת הפיתוח השונות והטמעתם בנוף הטבעי.</p> <p>ה. השיקום הנופי יכול עבודות עפר ותימוך ליצרת רציפות והתאמת גבהי הקרקע בין המתחם המפותח לסביבתו.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

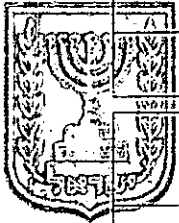
**7.2 מימוש התכנית**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**8. חתימות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
שם ומספר תאגיד: מעלות-תרשיחא 500210638	ועדה מקומית	חתימה:	
<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>יזם</b>
שם ומספר תאגיד: מעלות-תרשיחא 500210638	ועדה מקומית	חתימה:	
<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:	
<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
יוסף צרפתי שם ומספר תאגיד: יוסף ניהול תכנון ופיקוח	עורך ראשי	חתימה:	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10