

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 223-0262154

ג/22043 תכנית למכון אוניברסיטת תל אביב במעלות תרשיחא

מינהל התכנון  
התקבל  
09-12-2015  
מחלקת תכנון  
משרד התכנון והבניה

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

הודעה על אישור תכנית מס' 223-0262154  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

מינהל התכנון	מחוז צפון
חוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965	223-0262154
אישור תכנית מס' _____	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 11/11/15 לאשר את התכנית	
<input type="checkbox"/>	התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/>	התכנית נקבעה אישור שר
מניול מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא "שטח ציבורי פתוח ובנייני ציבור" "יער טבעי לשימור" ו-"דרך" עפ"י תכנית ג/11218, המאושרת מיום 27/2/2003 י.פ. 5162 במעלות-תרשיחא.



עיריית מעלות-תרשיחא רואה חשיבות אסטרטגית במתן אפשרות לצעירים ולסטודנטים לגור בעיר. מעונות הסטודנטים במכון האוניברסיטאי הם יוזמה נוספת להגדלת מצאי הדירות לצעירים ובו בזמן לחיזוק העיר, והיא מצטרפת ליוזמות נוספות להפיכת העיר אטרקטיבית לצעירים.

תכנית מוצעת זו מוסיפה שימוש, שנשמט בתכנית המקורית ג/11218, למעונות סטודנטים וסגל אוניברסיטאי ע"י הקמת מערכת של דירות מגורים, שמוסד ההשכלה יעמיד לרשות הסטודנטים הלומדים בו, תמורת מחיר תכנון זמין מסובסד, כדי לאפשר לסטודנטים מגורים זולים סמוך למוסד. בניית מעונות הסטודנטים תאכלס מספר רב של צעירים, ובמקביל גם תספק עבורם תשתית ללימודים, בילויים, נוחות, חיי חברה וכמובן פרטיות.

משטח התכנית המקורי נגרע מגרש שיועד לצורך הקמת בית כנסת ומרכז תרבות שכונתי בהתאם לתכנית: 223-0223644 (ג/21865) שינוי יעוד למבנים ומוסדות ציבור בשכונת הזיתים מעלות.

מטרת התוכנית: תכנית המוסיפה שימוש למגורי סטודנטים וסגל למכון אוניברסיטאי מאושר במעלות-תרשיחא ללא שינוי באחוזי הבניה.



תכנון זמין  
מונה: הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה: הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכניון זמין  
מונה הדפסה 10

ג/22043 תכנית למכון אוניברסיטאי במעלות תרשיחא

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

223-0262154

מספר התכנית

139.216 דונם

שטח התכנית

1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

מהדורות

1.3

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכניון זמין  
מונה הדפסה 10



תכניון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

225866 קואורדינאטה X

769895 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם אוניברסיטה בשכונת הזיתים, מעלות תרשיחא.

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
		קהילת יהדות צרפת	מעלות-תרשיחא
		שד הנשיא הרצוג	מעלות-תרשיחא
		שוהם	מעלות-תרשיחא

שכונת הזיתים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18378	מוסדר	חלק	13-15, 37-38, 43, 52, 55, 57, 61, 73, 75, 77-78, 80, 82, 87, 92-93, 95-96	10-11, 36, 99
18379	מוסדר	חלק		19
18755	מוסדר	חלק		33
21065	מוסדר	חלק		199-200, 214
21093	מוסדר	חלק		151

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
א, 101	ג/11218

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/ 11218	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11218 ממשיכות לחול.	5162	1664	27/02/2003
ג/ 12402	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12402. הוראות תכנית ג/ 12402 תחולנה על תכנית זו.	5079	2530	30/05/2002
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



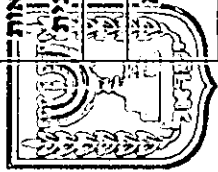
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

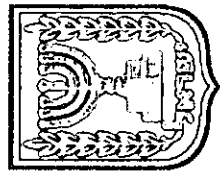
**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחלה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יוסף צרפתי				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			יוסף צרפתי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	כן
מצב מאושר	רקע	1:1250		15/07/2015	יוסף צרפתי	ועדה מחוזית	15/07/2015	נספח מצב מאושר גליון: 1	לא



תנונו ימין  
מונה הדפסה 10

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המנחים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

**1.8.1 מניש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יעדה מקומית	יעדה מקומית		תרשיחא	מעלות- תרשיחא	בן גוריון	1	04-9578974	04-9536737	Tashiti-8@m altar.co.il

תכנון זמין  
ניגוה הידפסה 10

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית מעלות- תרשיחא	מעלות- תרשיחא	בן גוריון	1	04-9578974	04-9536737	Tashiti-8@malta r.co. il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

(1) כתובת: ת.ד. 580

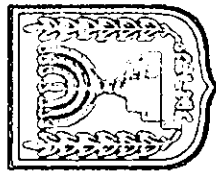
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	34852-ה רשיון	יוסף ניהול תכנון ופיקוח	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013. net.il
מודד מוסמך	מודד	עומי אבו חנא	665		נצרת	(1)		04-6569782	04-6465295	azmi_srv@za hav.net.il

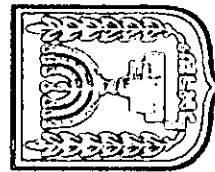
תכנון זמין  
ניגוה הידפסה 10

תכנית מס': 223-0262154 - שם התכנית: ג/22043 תכנית למכון אוניברסיטאי במעלות תרשיחא

(א) כתובת: ת.ד 2527.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנין זמין  
מז' 10

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 משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הוספת שימוש דיור מיוחד עבור מגורי סטודנטים וסגל, בתחום היעוד המאושר "שטח ציבורי פתוח ובנייני ציבור", המיועד להקמת מכון אוניברסיטאי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**



תכנין זמין  
מונה הדפסה 10

0 הוספת שימוש למגורי סטודנטים וסגל אוניברסיטאי ביעוד שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור תכנית מס' ג/11218 המאושרת ללא שינוי באחוזי הבניה.  
0 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנין זמין  
מונה הז' כסה 10

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

139.216

שטח התכנית בדונם



תנ"ן זמין  
מונה: 10 דפסה

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		80	+80		יח"ד	דיוור מיוחד (יח"ד)
		7,040	+7,040		מ"ר	דיוור מיוחד (מ"ר)
		28,053	-7,040	35,093	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
שטח מקסימלי למסחר עד 5% משטחי הבניה העיקריים (הערכה).		1,476		1,476	מ"ר	מסחר (מ"ר)

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



תנ"ן זמין  
מונה: 10 דפסה

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	3	אתר עתיקות/אתר הסטורי
יער	2	אתר עתיקות/אתר הסטורי
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

#### 3.2 טבלת שטחים



תנ"ן זמין  
מונה: 10 דפסה

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת/קיימת (*)	7,681	5.52
יער טבעי לשימור עפ"י ג/11218	27,052	19.43
שטח ציבורי פתוח ובנייני ציבור עפ"י ג/11218	104,483	75.05
<b>סה"כ</b>	<b>139,216</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,681.19	5.52
יער	27,052.22	19.43

<b>מצב מוצע</b>		
אחזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
75.05	104,483.03	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	139,216.43	סה"כ



תכנון זחין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זנזין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. חדרי לימוד, סדנאות, אולמי הרצאות ואולמי כינוסים למיניהם. משרדי הנהלה, משרדי סגל משרדי עמותות וחברות הסמוכות על המכון למיניהם. שרותי מזון ומסחר, הבאים לשרת את המכון ובאיו למיניהם, בשטח עד 5% מסה"כ שטחי הבניה העיקריים. שרותי ספורט ומנוחה, אמפיתאטרון, מרכז מבקרים, חניונים. שטחי שרות לכל האמור למעלה. (עפ"י "שטח ציבורי פתוח ובנייני ציבור" בתכנית ג/11218 המאושרת.)</p> <p>ב. גינון שבילים ורחבות. (עפ"י "שטח ציבורי פתוח ובנייני ציבור" בתכנית ג/11218 המאושרת.)</p> <p>ג. מגורי סטודנטים וסגל אוניברסיטאי.</p> <p>ד. פונקציות ציבוריות ושטחי שירות לרווחת כלל הסטודנטים והסגל כגון: מרכז חלוקת דואר, מועדון, חדרי תרגול, חדר מחשבים, חדרי כביסה, וכל שימוש אחר התומך בלימודי הסטודנטים, תעסוקתם ובילויים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות ליחידות הדיור להשכרה עבור מגורי סטודנטים וסגל:</p> <p>א. שטחה המירבי של כל יחידת דיור לא יעלה על 88 מ"ר (שטח עיקרי).</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור לא יעלה על 80 יח"ד בסה"כ.</p> <p>ג. הדיור יוגבל לדירות להשכרה שינוהלו ויתוחזקו ע"י גורם אחד.</p> <p>ד. יחידות הדיור יותאמו לרווקים (דירות סטודיו), זוגות ומשפחות.</p> <p>ה. הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן בתאום עם מהנדס העיר ותאשר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את מיקום ונפח הבניינים, דרכי גישה לרבות דרכי גישה לנכים, תנועה, חניה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבניינים, חומרי בניה וחומרי גימור.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול חתכים ופרטי בנין עקרוניים לרבות פרטי גגות והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול גינון, נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצוף ושבילים, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למיניהן לרבות מים, חשמל, תאורה, טלפון ותקשורת, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירת אשפה וכדומה.</p> <p>ו. תותר בנייתם של בניינים רב-תכליתי המשלבים בתוכם מס' שימושים.</p> <p>ז. גימור הבניינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד עם גימור גרנולי או עיבוד צורני וכיוצא בזה, או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה המקומית.</p>
<b>4.2</b>	<b>יער</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>כל השימושים שהותרו ליעוד "יער טבעי לשימור" בתכנית ג/11218 המאושרת.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

יער	4.2
לי"ר	
<b>דרך מאושרת</b>	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. דרך או חניון למעבר וחניית כלי רכב, מעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.                  ב. גשרים להולכי רגל.                  ג. מדרכות וגינון.                  ד. מתקני דרך.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>א. <b>בינוי /או פיתוח</b>                  א. הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחניית אופניים וכדומה.                  ב. ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל.                  ג. במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



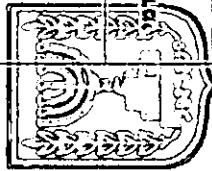
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
				שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה						אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות וחינוך	מבנים ומוסדות וחינוך	1	104483	3624	33153	40	12.5		(2) 20	4		(3)	(3)	(3)
												מעל הקניסה הקובעת	עיקרי	שרות
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות וחינוך	דיוור מיוחד	1	104483	1600	8640	40	12.5	80	(2) 20	4		(3)	(3)	(3)

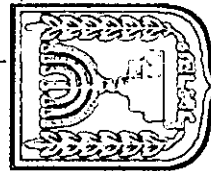


10 תכנון זמין  
מונה היכסה 10

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 כוללים את כל שטחי הבניה המירבניים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יותר עד 5% שטחים למסחר מסה"כ שטחי הבניה העיקריים.
- (2) גובה מגדל מים ותצפית 50 מטר.
- (3) 10 מטר לכבישים, 15 מטר לבתים.



10 תכנון זמין  
מונה היכסה 10

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

כל הוראות תכנית ג/11218 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.

**6.2 תנאים למתן היתרי בניה**

א. תנאי להוצאת היתר בניה הנו אישור נספח בינוי תנועה וחניה ע"י הועדה המקומית לכל המתחם. במסגרת תכנית הבינוי יתוכננו יח"ד לא בשטחים הסמוכים לאזור התעשייה הקיים וזאת משיקולי בריאות ואיכות הסביבה.  
 ב. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התכנון והבניה.

**6.3 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
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 (כא"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

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

6.3	<b>חשמל</b>
<p>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.</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 10 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>	



תכנון זמין  
הדפסה 10

6.4	<b>היטל השבחה</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין  
הדפסה 10

6.5	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	

6.6	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	

6.7	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי, 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.</p> <p>א. דודי שמש בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</p> <p>ב. 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 מוטוים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים.</p> <p>ג. מסתורי כביסה יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>ד. גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שלכט צבועני בשילוב עץ ו/או אבן.</p> <p>ה. 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.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 10



	<p><b>6.7 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p>6.7</p>
	<p>ו. גדרות מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה.                  ז. מיכלי הסקה ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסותרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב. מוגנים תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p>	
	<p><b>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העירייה.                  תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס העירייה ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.                  תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.                  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.</p>	
	<p><b>6.9 שרותי כבאות</b></p>	<p>6.9</p>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
	<p><b>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p>6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	
	<p><b>6.11 ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.11</p>
	<p>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 וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים, ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
	<p><b>6.12 עתיקות</b></p>	<p>6.12</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 9432/0 "מעלות תרשיחא"                  הינו שטח עתיקות ללא הכרזה ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.                  ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.                  ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה וחפירת הצלה), יבצעו היום במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.                  ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978</p>	

6.12	<b>עתיקות</b>
<p>וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



תכנון זמין  
מונה: הדפסה 10

6.13	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, 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. רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב.</p>	

6.14	<b>פסולת בניין</b>
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>	

6.15	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב 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 וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	



תכנון זמין  
מונה: הדפסה 10

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

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

7.2	<b>מימוש התכנית</b>
-----	---------------------

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> ועדה מקומית	<b>סוג:</b> ועדה מקומית	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית מעלות-תרשיחא 500210638			<b>חתימה:</b>
 תכנון זמין מונה הדפסה 10	<b>שם:</b> ועדה מקומית	<b>סוג:</b> ועדה מקומית	<b>תאריך:</b>	<b>יזם</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית מעלות-תרשיחא 500210638			<b>חתימה:</b>
	<b>שם:</b> בבעלות מדינה	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל 500101761			<b>חתימה:</b>
	<b>שם:</b> יוסף צרפתי	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> יוסף ניהול תכנון ופיקוח			<b>חתימה:</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10