

2000374011-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-0347609

05-04-2017

ג/22657 התווית דרך גישה ושינוי זכויות והוראות בניה למגורים בתרשיחא

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' - 223-0347609

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 20.3.17 לאשר את התכנית
 התוכנית לא נקבעה לזונה אישור שר
 התכנית נקבעה לזונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

223-0347609
 הודעה על אישור תבנית מס' 47609
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 ת"ת _____



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

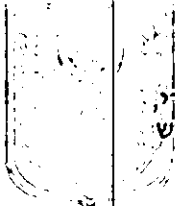
ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx:ABC>

דברי הסבר לתכנית

מקורה של תכנית זו הייתה כוונת היזמים, אחמד ופריד עומאר הבעלים של חלקה 39 בגוש 18403 להגדיל את מסי יחידות הדיור ל-5 יח"ד, ולהגדיל בהתאם את אחוזי הבניה, על מנת לפתור את מצוקת הדיור של בניהם.

בנוסף, תכנית זו משנה יעוד בחלקות 4-6, 33 בגוש 18403, משטח מסחרי ציבורי משולב ואזור מגורים א', למבנים ומוסדות ציבור, מגורים ב', שביל ודרך מוצעת. מיום אישורה של התכנית החלה במקום, ג/10193 בשנת 2000, הוקצו השטחים הנ"ל בנוסף לשימוש הציבורי, לפעילות מסחרית שלא צלחה ומגרש המגורים לא שוקק בגלל התנאים הפיזיים שלו טופוגרפיה תלולה בהפרש גובה של כ-8 מטרים בתחום מגרש בשטח של חצי דונם. אי לכך, מבקשת הרשות המקומית הקצאת המגרש למבני ציבור וביטול היעוד המסחרי, וכן התאמת הדרך משולבת לשימושים המוצעים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

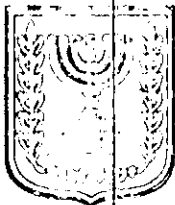
התכנית תואמה עם רמ"י, הבעלים של חלקה 6, ועם הועדה המקומית לתו"ב מעלות תרשיחא ששטח התכנית נמצא בתחומה, והועדה צורפה כמגישת התכנית.

במגרש מגורים ב' (תא שטח 1) המוצע בתכנית קיימות 2 יח"ד במבנה אחד עם קיר משותף, והתכנית מציעה תוספת של 3 יח"ד נוספות מבלי לשנות את גובה המבנה ומס' הקומות המותר עפ"י תכנית ג/10778 החלה על השטח.

במגרש מגורים ב' (תא שטח 2) התכנית מציעה 2 יח"ד עם קיר משותף, כולל תוספת לשימוש מסחרי לתכנית המתאר למעלות תרשיחא ג/13342, שישוקו ע"י רמ"י.

מטרת התכנית:

הסדרת יעודי הקרקע לרבות נגישות, ושינוי בזכויות והוראות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
ג/22657 התווית דרך גישה ושינוי זכויות והוראות בניה למגורים בתרשיחא

מספר התכנית 223-0347609

1.2 שטח התכנית 2.622 דונם

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 לי"ר

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 15

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

225108 קואורדינאטה X

767963 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מערבית תרשיחא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלות-תרשיחא - חלק מתחום הרשות: מעלות-תרשיחא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעלות-תרשיחא	מעלה אל מג'אהד		

שכונה שכונה מערבית תרשיחא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18402	מוסדר	חלק		24
18403	מוסדר	חלק	4-6, 39	7, 10, 32-33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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/ 10193	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10193 ממשיכות לחול.	4912	4523	21/08/2000
ג/ 10778	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10778 ממשיכות לחול.	4887	3720	31/05/2000
ג/ 13342	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13342. הוראות תכנית ג/ 13342 תחולנה על תכנית זו.	7209	3681	21/02/2016
ג/ 6953	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6953 ממשיכות לחול.	4201	2774	14/03/1994
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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

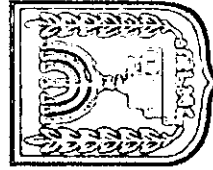
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יוסף צרפתי			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף צרפתי		תשריט מצב מוצע	כן
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:250	1	17/11/2016	מירב רוזן	17/11/2016	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1:250	1	17/11/2016	מזאוי גיסאן	17/11/2016	תשריט נספח תנועה וחניה	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	17/11/2016	יוסף צרפתי	17/11/2016	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	08/09/2016	יוסף צרפתי	08/09/2016	תשריט מצב מאושר	לא



תמונת זמין
מועד הדפסה 15

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 המנחים יגברו המנחים.



תמונת זמין
מועד הדפסה 15

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	ישוב	רחוב	בית	טלפון	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	מעלות- תרשיחא	מעלות- תרשיחא	בן גוריון	1	04-9578820	04-9578821	04-9578820	04-9578821	Tashiti-8@maltar.co.il

תכנון זמין
מס' תדפסה 15

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד עומאר			מעלות- תרשיחא	מעלה אל מג'אחד		053-2030369		
פרטי	פריד עומאר			מעלות- תרשיחא	מעלה אל מג'אחד		052-5020445		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558221	04-6560521	
בעלות רשות מקומית			עיריית מעלות- תרשיחא	מעלות- תרשיחא	בן גוריון	1	04-9578820	04-9578821	Tashiti-8@maltar.co.il

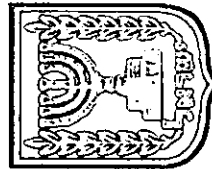
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים.

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	ה-34852	יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	מזאוי גיסאן	79631		נצרת	נצרת		04-6566475	04-6566475	mgassan@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	סאפי דכואר	990		מעלות- תרשיחא	אליא אבו מאדי	9	04-9573138	04-9573138	Sdakar1@gmail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מירב רוזן	108556		כרמיאל	בציר	73	04-9580113	04-9580113	merav@mera vrozen.co.il



תכנון זמין
הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הסדרת יעודי הקרקע לרבות נגישות, ושינוי בזכויות והוראות הבניה ביעודים השונים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת יעודי הקרקע ביעודים השונים לרבות נגישות למגורים.

הוספת שימוש עסקי ביעוד מגורים בתא שטח מס' 2.

הגדלת שטחי הבניה המירביים במגורים ב' (תא שטח 1) ל- 200% מתוכם 150% עיקריים.

הגדלת שטחי הבניה המירביים במגורים ב' (תא שטח 2) ל- 132% מתוכם 107% עיקריים.

שינוי בהוראות הבניה ביעוד מגורים ב'.

הגדרת השימושים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושינוי בזכויות והוראות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.622



תכנון זמין
הדפסה 15

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
זכויות הבניה לעוד "שטח מסחרי ציבורי משולב" במצב מאושר עפ"י ג/10193 חולקו באופן שווה בין שימוש ציבורי ומסחרי.	386		+71	315	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
4 יח"ד מאושרות עפ"י תכנית ג/10193 ו-ג/10778 המאושרות. 7 יח"ד מוצעות עפ"י הפירוט הבא: 5 יח"ד בתא שטח מספר 1. 2 יח"ד בתא שטח מספר 2.	7		+3	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
868 מ"ר מאושר עפ"י תכנית ג/10193 ו-ג/10778 המאושרות. 1,254 מ"ר מוצע עפ"י הפירוט הבא: 828 מ"ר בתא שטח מספר 1 150% ממגרש בשטח 552 מ"ר. 426 מ"ר בתא שטח מספר 2 107% ממגרש בשטח 445 מ"ר (בניכוי 50 מ"ר לשימוש העסקי).	1,254		+386	868	מ"ר	מגורים (מ"ר)
זכויות הבניה לעוד "שטח מסחרי ציבורי משולב" במצב מאושר עפ"י ג/10193 חולקו באופן שווה בין שימוש ציבורי ומסחרי.			-315	315	מ"ר	מסחר (מ"ר)
בתא שטח מס' 2 הוסף שימוש עסקי בחלק ממבנה המגורים בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר כאמור בסעיף 4.1.	50		+50		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)



תכנון זמין
הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה מצב מוצע- גובה 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	20
דרך מוצעת	30
מבנים ומוסדות ציבור	10
מגורים ב'	2,1
שביל	40



תכנון זמין
מונה ה' פסה 15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	20
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	30
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	2
להריסה	דרך מוצעת	30
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	10
להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	20
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	2,1

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה ה' פסה 15




מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' עפ"י ג/10193	502	19.27
אזור מגורים א' עפ"י ג/6953 ו-ג/10778	548	21.04
דרך גישה עפ"י ג/6953	13	0.50
דרך מאושרת/קיימת (*)	244	9.37
שביל עפ"י ג/10193	424	16.28
שטח מסחרי ציבורי משולב עפ"י ג/10193	874	33.55
סה"כ	2,605	100



תכנון זמין
מונה ה' פסה 15

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	244.28	9.31
דרך מוצעת	601.16	22.92
מבנים ומוסדות ציבור	772.36	29.45
מגורים ב'	996.97	38.02
שביל	7.71	0.29
סה"כ	2,622.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1 מגורים ב'
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	4.1.1 שימושים שימוש עיקרי למגורים. מחסנים, חניות וח. טכני. בתא שטח מס' 2 יותר שימוש עסקי בחלק ממבנה המגורים בשטח עד 50 מ"ר כגון: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סדנאות אומנות ויצירה ומשפחתונים. לא תותר פעילות עסקית המהווה מטרד למגורים.
	4.1.2 הוראות
	א בינוי /או פיתוח לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית הגבוהה ביותר, או הטבעית לפי הגבוה ביניהם.
	ב גגות הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	ג תנאים למתן היתרי בניה תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'. תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים. שימוש עסקי כאמור בסעיף 4.1.1 יותנה בקיום התנאים הבאים: א. בעל העסק מתגורר בדירה בה מתקיים העסק. ב. השימוש העסקי יהיה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר מתוך אחוזי הבניה המותרים לשימוש עיקרי. א. פתרונות החניה לשימוש העסקי יהיו בתחום המגרש.
	4.2 מבנים ומוסדות ציבור
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	4.2.1 שימושים א. בניינים למוסדות ציבור לצרכי חינוך, תרבות ורווחה שכונתיים. ב. מקלט ציבורי. ג. בניינים הכרוכים במוסדות הנדרשים בהתאם לתקנות עבור מבני ציבור. ג. חנית כלי רכב, מעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות. ד. שבילים, רחבות וגינות.
	4.2.2 הוראות
	א בינוי /או פיתוח הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן בתאום עם מהנדס העיר ותאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את מיקום ונפח הבנין, דרכי גישה לרבות דרכי גישה לנכים, תנועה, חניה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבנין, חומרי בניה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול חתכים ופרטי בנין עקרוניים לרבות פרטי גגות והוראות לשם תיאור

<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.2</p>
<p>מלא וכולל של הבינוי. 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. תותר בנייתו של בניין רב-תכליתי המשלב בתוכו מסי שימושים. גימור הבנין בחלקיו 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>	
<p align="center">גגות</p> <p>הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים. יותר חיפוי גגות מחומרים עמידים נוספים באישור הועדה המקומית. תותר בניית סקיילייט בחלקים מהגגות כחלק אינטגרלי מהעיבוד הארכיטקטוני.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983), או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center">מבנים חריגים</p> <p>תותר הקמתם של מבנים עבור שירותים הנדסיים כגון: חדרי טרנספורמציה, חדרי משאבות, חדרי מכוונות, מעבר צנרת תת-קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.</p>	<p align="center">ד</p>
<p align="center">דרך מאושרת</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.3.1</p>
<p>דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות. מדרכות וגינון. מתקני דרך.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="center">בינוי /או פיתוח</p> <p>הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחניית אופניים וכדומה. תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך. ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל. במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">דרך מוצעת</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.4.1</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

	4.4
<p>דרך מוצעת</p> <p>דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות. מדרכות וגינון. מתקני דרך.</p>	
<p>הוראות</p>	4.4.2
<p>א</p> <p>בינוי /או פיתוח</p> <p>הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחניית אופניים וכדומה. תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך. במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.</p>	
	4.5
	4.5.1
<p>שימושים</p> <p>ישמש לשביל להולכי רגל, לגינון, שטחים מרוצפים, ריהוט גן, ומעבר תשתיות.</p>	
<p>הוראות</p>	4.5.2
<p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>שתילה ונטיעה של עצים וצמחיה, שבילי הליכה וריהוט חוצות. לא תותר בניה, מלבד מתקני תשתית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



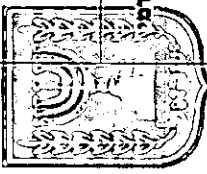
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמון	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעה (מטר)	צמימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מרחב שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעור
										עיקרי שרות	מעל הכניסה הקובעה			
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3	(1) 15	9	5	66	200	50	150	552	1	מגורים כ"י
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3	(1) 15	4	2	50	132	25	(3) 107	445	2	מגורים כ"י
(2)	(2)	(2)	(2)	(4) 3	(4) 15			40	90	40	50	772	10	מבנים ומסדות ציבור



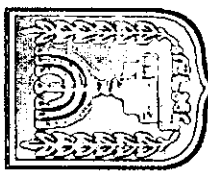
תכנון זמין
דצמבר 2015

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 המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:
תותר תניה מקורה בקו בנין קדמי וצדדי 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בנוסף תותר בנייתם של פיר מעלית ומדרגות אשר ישמשו יציאה למרפסת גג פתוחה, גובה מוקף הראש לא יעלה על 2.5 מטר..
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) בתא שטח מס' 2 יותר שימוש עסקי בחלק ממבנה המגורים בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר כאמור בסעיף 4.1.
- (4) בנוסף תותר בנייתם של פיר מעלית ומדרגות אשר ישמשו יציאה למרפסת גג פתוחה, גובה מוקף הראש לא יעלה על 2.5 מטר.



תכנון זמין
מזרח הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להוצאת היתר בניה הנו אישור נספח בינוי תנועה וחניה ע"י הועדה המקומית.

6.2

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים 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, תירות 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 אורירי 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 מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.2	חשמל
	<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 דיעה 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	עיצוב אדריכלי
	<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 בקניימ 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 הרשות המקומית יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטוחים 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 שליכט צבועי 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> <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.</p> <p>ז. מיכלי הסקה ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב. מזגנים ותאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p>



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



6.5	הפקעות ו/או רישום
	<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שלא יוכרו, ולרשם על שם הרשות המקומית, בכפוף לכל דין.</p>

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית</p>

<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>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 ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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>6.7 ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</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. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.9 פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטח</p>	
<p>6.10 פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<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>	
<p>6.11 פיתוח תשתית</p>	<p>6.11</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>6.12 שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.13 היטל השבחה</p>	<p>6.13</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>עצים בתכנית:</p> <p>01. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תכולתם ומעמדם - מחייב.</p> <p>02. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>03. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרשיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>04. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרשיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>תנאי לפיתוח וביצוע הדרך הינו הריסה בפועל של הגדרות בתחום הדרך המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.</p>	
<p align="center">7. ביצוע התכנית</p>	
<p align="right">7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p align="right">7.2 מימוש התכנית</p>	
<p align="center">זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.</p>	