

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-0365270

ג/22985 שינוי יעוד למגורים, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור, מעלות



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלות תרשיחא
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא "אזור מגורים 3-4 קומות" ו"דרך גישה/זכות מעבר" עפ"י תכנית ג/5166, המאושרת מיום 1/3/1989, "דרך גישה/זכות מעבר" עפ"י תכנית ג/6177, המאושרת מיום 19/9/2000, י.פ. 4921, "שטח למוסד" עפ"י תכנית ג/4328, המאושרת מיום 7/6/1984, י.פ. 3060, דרכים עפ"י תכנית תרש"צ 2/53/8, המאושרת מיום 23/12/1991 במעלות-תרשיחא.

עפ"י תכנית המתאר ג/13342 המאושרת מיום 21/2/2016 י.פ. 7209 יעוד השטח הוא: מגורים צפיפות גבוהה מאוד, שצ"פ ודרך.

תוכנית מוצעת זו באה לחלק את שטח התכנית ליעודי הקרקע השונים לצורך התאמתם לבינוי ולשימושים הקיימים והמתוכננים, ולהגדיר את השימושים, זכויות והוראות הבניה ליעודים השונים בהתאם לצרכים העדכניים של מדרשיית שיר למעלות והרשות המקומית, עיריית מעלות-תרשיחא.

התכנית תואמה עם הועדה לתו"ב מעלות תרשיחא ששטח התכנית נמצא בתחומה, והועדה צורפה כאחת ממגישי התכנית.

לבנין נשוא הבקשה הוצא היתר לשימוש חורג להשכרת חדרים מס' 20070352 בתאריך 13/7/2011.

מדרשיית שיר למעלות הסמוכה לשיבת ההסדר פועלת לצורכי אירוח חייילים/סטודנטים / תלמידי ישיבת הסדר, הבאים בעיקר לשבתות עיון ולימוד בקמפוס ישיבת ההסדר. המדרשייה משמשת אכסנייה של תורה לחיילים, תלמידי הישיבה, המשרתים בצה"ל, ובזמן החופשות שלהם, ובעיקר בשבתות, באים להתארך במדרשייה ולספוג מאווירת הישיבה.

במדרשייה עורכים שבתות עיון ומפגש לתלמידים, בוגרי הישיבה ולמשפחותיהם הבאות להתארך במדרשייה. ישנן שבתות המיועדות למפגש בין הורי התלמידים, הבאים ברובם ממרכז הארץ ומדרומה, לבין הצוות החינוכי במעלות, ולצורך כך עומד לרשות ההורים אירוח במדרשייה.

בנוסף, נערכות שבתות עיון ללימוד, סביב נושאים שונים הקשורים ליהדות ולתרבות בגליל, בהן מתארחות קבוצות במדרשייה ושומעות שיעורים והרצאות ממורי המדרשה ומתושבי מעלות.

וכן, ישנו מבצעי קליטה ואירוח של צעירים בגיל תיכון המעניינים לבוא וללמוד במעלות, בישיבת ההסדר למשך חמש שנים, והם מתארחים לצורך בדיקת המקום החינוכי, בחדרי האירוח של מדרשיית שיר למעלות, ובכך המדרשה מהווה גורם משמעותי חיובי באווירה הגלילית, הנוף המדהים המשפיע על החלטת הצעירים לבחור בגליל בכלל ובמעלות בפרט.

ישנם בתי ספר מכל הארץ המטיילים בצפון ובאים ללמוד, להתפלל בישיבה ולשמוע על כל הפעילות החינוכית של ישיבת ההסדר במעלות ובגליל, ולצורך כך הם מתארחים במדרשייה.

לפיכך המדרשייה מהווה כר נרחב לקליטת אורחים מכל הארץ הבאים לספוג את אווירת ישיבת ההסדר, והישיבה משתמשת במדרשייה לצורך שמירת הקשר עם בוגרים, חיילים, משפחות תלמידים, אוהדים ושותפים לדרך החינוכית של המוסד.

מטרת התכנית:

שינוי יעוד למגורים, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור ליצירת מסגרת תכנונית להקמת מלון עירוני עד 50 חדרים, חדרי מגורים לתלמידי מדרשיית שיר למעלות ושטחים ציבוריים ושירותיים משולבים למתחם המדרשה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/22985 שינוי יעוד למגורים, תיירות ומבנים ומוסדות
ציבור, מעלות

שם התכנית 1.1
שם התכנית
ומספר התכנית

223-0365270 מספר התכנית

3.787 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

227156 קואורדינאטה X

768625 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ישיבת הסדר "שיר למעלות" ברחוב פקיעין מעלות 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		פקיעין	מעלות-תרשיחא

שכונה ישיבת הסדר "שיר למעלות" ברחוב פקיעין מעלות תרשיחא.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18489	מוסדר	חלק		25
18593	מוסדר	חלק		20
18597	מוסדר	חלק	13-14	29

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
2000	ג/4328
52	ג/5166

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/06/2000	3896	4891	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10659 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10659
07/09/1978	2521	2465	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2614 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2614
07/06/1984	2611	3060	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4328 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4328
19/09/2000	4885	4921	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6177 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6177
21/02/2016	3681	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13342. הוראות תכנית ג/ 13342 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13342
05/02/2009	2295	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16653

הערה לטבלה:

תכנית ג/5166 המאושרת מתאריך 1/3/1989, סוג היחס: שינוי.
 תכנית תרשי"צ 2/53/8 המאושרת מתאריך 23/12/1991, סוג היחס: שינוי.
 תכנית תרשי"צ 2/53/5 המאושרת מתאריך 1/1/1969, סוג היחס: שינוי.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף צרפתי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף צרפתי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי-הנספח מנחה עבור גינון ולעניין החנייה-חתום להפקדה	23/03/2017	יוסף צרפתי	26/02/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה-חתום להפקדה	07/10/2016	היסם עטילא	07/10/2016		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט נספח מצב מאושר- חתום להפקדה	06/10/2016	יוסף צרפתי	06/10/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ל"ר	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מעלות-תרשיחא	מעלות- תרשיחא	בן גוריון	1	04-9578974	04-9536737	Tashti-8@ altar.co.il
ל"ר	פרטי			ישיבת בני עקיבא מעלות יעקב ישיבת הסדר	מעלות- תרשיחא	פקיעין	135	04-9979708	077-5402176	malonmn@ gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ישיבת בני עקיבא מעלות יעקב ישיבת הסדר	מעלות- תרשיחא	פקיעין	135	04-9979708	077-5402176	malonmn@gmail.co m

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	2	04-6558221	04-6560521	
בבעלות רשות מקומית			עיריית מעלות- תרשיחא	מעלות- תרשיחא	בן גוריון	1	04-9578974	04-9536737	Tashti-8@ maltar.co. il

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			ישיבת בני עקיבא מעלות יעקב ישיבת הסדר	מעלות-תרשיחא	פקיעין	135	04-9979708	077-5402176	malonmn@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
מודד מוסמך	מודד	סאפי דכואר	990		מעלות-תרשיחא	אליא אבו מאדי	9	04-9573138	04-9573138	Sdakwar1@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	היסם עטילא	113000		בית גין	(1)		077-5402176	077-5402176	haisam.at@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1150.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינוי יעוד למגורים, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור ליצירת מסגרת תכנונית להקמת מלון עירוני עד 50 חדרים, חדרי מגורים לתלמידי מדרשיית שיר למעלות ושטחים ציבוריים ושירותיים משולבים למתחם המדרשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

- 0 שינוי יעוד מ"אזור מגורים 3-4 קומות", "שטח למוסד", "דרך גישה/זכות מעבר" ודרך למגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור, חניון ושצ"פ.
- 0 קביעת התכליות והשימושים ליעוד מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור.
- 0 קביעת שטחי הבניה המירביים ביעוד שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור ל- 118% מתוכם 80% שטחים עיקריים.
- 0 קביעת מספר הקומות ל-4 מעל למפלס הכניסה ועוד 2 מתחת למפלס הכניסה, וקביעת הנחיות למדידת גובה הבנין.
- 0 קביעת קוי הבנין כמסומן בתשריט בהתאם למבנה הקיים ולמתוכנן בשטח.
- 0 קביעת תכסית הקרקע ל-30%.
- 0 הנחיות בינוי, קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- 0 קביעת הוראות למתן היתר בניה.
- 0 קביעת הוראות בניה.
- 0 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3.787
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
20 חדרים למגורי תלמידים, מדריכים וסגל הוראה.	20		+20		יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
634 מ"ר שטח עיקרי מוצע לשימוש מגורים (26% ממגרש בשטח 2,437 מ"ר). *ראה דף חישוב מצורף.	634		+634		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
30 חדרי אכסון לשימוש תיירותי.	30		+30		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
1,072 מ"ר שטח עיקרי מוצע לשימוש תיירותי (44% ממגרש בשטח 2,437 מ"ר). *ראה דף חישוב מצורף.	1,072		+1,072		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
1,819 מ"ר שטח עיקרי מאושר עפ"י תכנית ג/4328 המאושרת. 244 מ"ר שטח עיקרי מוצע לשימוש מבנים ומוסדות ציבור (10% ממגרש בשטח 2,437 מ"ר). *ראה דף חישוב מצורף.	244		-1,575	1,819	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
1,305 מ"ר שטח עיקרי עפ"י תכנית ג/5166 המאושרת. בתכנית ג/5166 לא נקבעו מס' יח"ד. *ראה דף חישוב מצורף.			-1,305	1,305	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

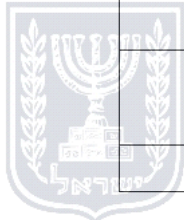
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
חניון	4
מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2

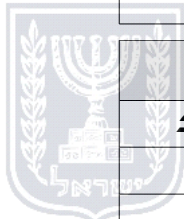
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	חניון	4
דרך / מסילה לביטול	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
23.77	900	אזור מגורים 3-4 קומות עפ"י ג/5166
0.63	24	דרך גישה זכות מעבר עפ"י ג/5166
3.35	127	דרך גישה זכות מעבר עפ"י ג/6177
32.22	1,220	דרך מאושרת/קיימת (*)
40.03	1,516	שטח למוסד עפ"י ג/4328
100	3,787	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.50	700.52	דרך מאושרת
13.51	511.51	חניון
64.35	2,437.21	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
3.65	138.22	שטח ציבורי פתוח
100	3,787.47	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

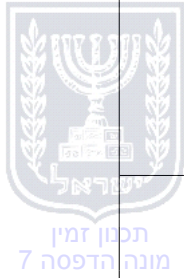
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. אכסון תיירותי לסטודנטים ולמשתתפים בסמינריונים של הישיבה (מדרשה). הכולל עד 50 חדרים, אולם כניסה, חדר אוכל ומטבח, משרדי הנהלה, שירותי בריאות, אולם כינוסים, חדר ישיבות, בר מועדון, קפיטריה, חדרי משחקים, אולם תפילה, בריכת שחייה, ברכות עיסוי, חדר ספא וטיפולים וכדו'. הכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>האכסון התיירותי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים.</p> <p>על האכסון התיירותי להיות בבעלות גורם אחד.</p> <p>ב. מגורי תלמידים מדריכים וסגל הוראה.</p> <p>ג. שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מרחבים מוגנים ומחסנים.</p> <p>ד. בנינים הכרוכים במוסדות הנדרשים בהתאם לתקנות עבור מבני ציבור.</p> <p>ה. חנית כלי רכב, מעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.</p> <p>ו. שבילים, רחבות וגינון.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. 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 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.</p> <p>ב. תותר בנייתו של בניין רב-תכליתי המשלב בתוכו מס' שימושים.</p> <p>ג. במידה והיזם לא ינצל את הקומות מעל למפלס הכניסה לתיירות, יחולו עליהן אותן הוראות של קומות המגורים לתלמידים, מדריכים וסגל הוראה וזכויות הבניה יעברו למגורים, ולהיפך.</p> <p>ג. 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>
ב	<p>גגות</p> <p>א. הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.</p> <p>ב. יותר חיפוי גגות מחומרים עמידים נוספים באישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. תותר בניית סקיילייט בחלקים מהגגות כחלק אינטגרלי מהעיצוב הארכיטקטוני.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כמעבר ציבורי בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הפיתוח בשטח.</p>

<p align="center">מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.1</p>
<p>אחזקת השטח תהיה באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש.</p>	
<p align="center">מבנים חריגים</p> <p>ד תותר הקמתם של מבנים עבור שירותים טכניים כגון: חדרי טרנספורמציה, חדרי משאבות, חדרי מכונות, מעבר צנרת תת-קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ה</p> <p>0 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'.</p> <p>0 תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.</p> <p>0 תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכניות המרחבים המוגנים או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים.</p> <p>0 היתרי בניה יוצאו בתנאי של אישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p>	
<p align="center">חניון</p>	<p align="center">4.2</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>א. חניון למעבר וחנית כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות. ב. מקלט ציבורי תת קרקעי. ג. מדרכות וגינון. ד. מתקני דרך.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.2.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>0 החניון יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחנית אופניים וכדומה. 0 תיאסר כל בניה של מבנים למעט המקלט הציבורי הקיים. 0 במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.</p>	
<p align="center">רישום חניונים</p> <p>ב שטח החניון ירשם כרכוש עיריית מעלות-תרשיחא.</p>	
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.3.1</p>
<p>0 מתקנים לספורט, פנאי ונופש. 0 מתקני תשתית. 0 שבילים רחבות ופרגולות. 0 פסלים ואנדרטאות.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p>	<p align="center">א</p>



שטח ציבורי פתוח	4.3
<p>יאסר השימוש בשטחים הציבוריים כמשטחי חניה או דרכים. יותרו שתילה ונטיעה של עצים וצמחיה, שבילי הליכה ורכיבת אופניים ולריהוט חוצות. לא תותר בניה, מלבד מתקני תשתית. ניתן לשלב שבילי טיול וריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה יובטח מעבר להולכי רגל לרשות הרבים.</p>	ב



דרך מאושרת	4.4
<p>שימושים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות, לניקוז מי גשם וריהוט רחוב.</p>	4.4.1
<p>הוראות</p>	4.4.2
<p>בינוי ו/או פיתוח 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.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)		(3) 4	(2) 30	30	(1)	62			18	44	2437	1	תיירות	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור		
(4)	(4)	(4)	2		(2) 20	30	(1)	46	20	26			2437	1	מגורים	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור		
(4)	(4)	(4)		(3) 4		30	(5)	10				10	2437	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	1					30	30	(6) 30			511	4		חניון		



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(4)	1	תיירות	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
(4)	1	מגורים	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
(4)	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
3	4		חניון

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:

סך כל השטחים המיועדים לחדרי פנימיה או חדרי אירוח יעמדו על 50 וניתן יהיה לקבוע את היחס ביניהם בשלב היתר הבניה ובהתאם לצורכי הישיבה.
תותר העברת אחוזי בניה מקומה לקומה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי בניה כוללים ליעוד מגורים, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור 118%.

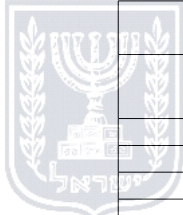
(2) מספר חדרים.

(3) בנוסף תותר בנייתם של פיר מעלית, פיר צנרת ומדרגות, בהם גובה מזקף הראש לא יעלה על 2.5 מטר..

(4) כמסומן בתשריט.

(5) אחוזי בניה כוללים ליעוד מגורים, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור 130%.

(6) 30% שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה מיועדים למקלט ציבורי קיים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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, קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק תכנון ובניה, או תשריט חלוקה לפי סעיף 137 לחוק תכנון ובניה.

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:

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 אוריי 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.

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.

6.2	חשמל
	<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 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	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
6.4	חניה
	<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>
6.5	פיקוד העורף
	<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>
6.6	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 בקנ"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 מטויחים 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> <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 תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע</p>

	6.6 עיצוב אדריכלי	6.6
	כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.	
	6.7 הפקעות ו/או רישום	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו על ידי הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחזרו לרשות המקומית.	
	6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</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. לא ינתן 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 בניה ועודפי עפר לשטחה.	
	6.9 שרותי כבאות	6.9
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
	6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.10
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.	
	6.11 ניהול מי נגר	6.11
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</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 מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	
	6.12 חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.12
	היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.	

6.13 פסולת בניין

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 בניה ועודפי עפר לשטחה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 10 שנה מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7