

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-0666016

שינוי יעוד והוראות בניה בשכונת אורנים מעלות תרשיחא

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

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובנייה מעלות תרשיחא

אישור תכנית מס': 223-0666016

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בשיבה מס' 201904 ביום 18/9/19

סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

ארקדי פומרנץ - ראש העיר
יו"ר הוועדה לתכנון ובניה
מעלות תרשיחא

הודעה על אישור תוכנית מס': 223-0666016
פורסמה בילקוט הפירסומים מס':
מיום:

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 א'", ו-"אזור מגורים ג'" עפ"י תכנית ג/11610, המאושרת מיום 19/5/2013 י.פ. 6593. בגוש 21166 במעלות-תרשיחא.

מטרתה העיקרית של התכנית הינה הקטנת קו בנין אחורי מ-6 מטר ל-4 מטר בגבולות בין מגרשי המגורים, הקטנת קו הבנין למגרשים הגובלים בשטח ציבורי פתוח והגדלת תכסית הקרקע על מנת לאפשר גמישות לבעלי המגרשים שמעוניינים לבנות את ביתם במפלס אחד.

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בדיון בוועדת משנה להתנגדויות מס' 2003020 שנערך ביום 15/7/2003 לתכנית ג/11610, סוכס בין הצדדים, עיריית מעלות תרשיחא וכפר ורדים, כי הועדה המקומית תכין ותגיש תכנית אשר תשנה את יעוד מגרשים המגורים 219-217, 221, 223, 225, 229-227, 312-311 לשטח ציבורי פתוח על מנת ליצור חייץ בין הבתים הקיימים לבין הבניה העתידית בגבול בין הרשויות. בנוסף התכנית משנה הוראות בדבר בניית חניה מקורה ומחסן בתחומי מגרשי המגורים.

מטרת התכנית :

הגדלת שטחים לצרכי ציבור, שינוי קו בנין והוראות בניה לבניה צמודת קרקע בשכונת אורנים, מעלות תרשיחא.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

223-0666016 מספר התכנית

שינוי יעוד והוראות בניה בשכונת אורנים מעלות תרשיחא

1.2 שטח התכנית

43.306 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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

226025 קואורדינטה X

767579 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת אורנים

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	מעלות-תרשיחא		

שכונה שכונת אורנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21166	מוסדר	חלק	43-51, 69-77, 89-90, 105-143	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
21166	18393
21166	18392

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 11610	112 - 120, 217 - 219, 221, 223, 225, 227 - 229, 311 - 312
	312, 414 - 452

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
19/05/2013	4728	6593	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11610 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11610
05/02/2009	2295	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16653
21/02/2016	3681	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13342. הוראות תכנית ג/ 13342 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13342

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 - הגדלה 1		יוסף צרפתי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		יוסף צרפתי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09: 21 19/03/2019	יוסף צרפתי	19/03/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 המסמכים המחייבים.

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	טלפון	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

1.8.2 יזם

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל (1)			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	ה-34852	יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013.net.il

תכנית מס': 223-0666016 - שם התכנית: שינוי יעוד והוראות בניה בשכונת אורנים מעלות תרשיחא

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Sdakwar1@g mail.com	04-9573138	04-9573138	9	(1)	מעלות- תרשיחא		990	סאפי דבור	מרדד	מרדד מוסמך

(1) כתובת: ת.ד 2527.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הגדלת שטחים לצרכי ציבור, שינוי קוי בנין והוראות בניה לבניה צמודת קרקע בשכונת אורנים, מעלות תרשיחא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- o הגדלת שטחים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 62 א (א) 3.
- o שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62 א (א) 4.
- o שינוי הוראות מהתכנית המאושרת ג/11610 עפ"י סעיף 62 א (א) 5.
- o הגדלת תכסית הקרקע עפ"י סעיף 62 א (א) 9.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	452 - 414 ,120 - 112
שטח ציבורי פתוח	3 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	452 - 414 ,120 - 112
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	3 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	39,711	91.70
אזור מגורים ג'	3,595	8.30
סה"כ	43,306	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	34,657.2	80.03
שטח ציבורי פתוח	8,648.62	19.97
סה"כ	43,305.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	באזור זה יותר שימוש ויעוד למגורים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח קומת עמודים מפולשת ומסד : לא תותר קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים, גובה המסד לא יעלה על 2.20 מ'.</p>
ב	<p>גגות עיצוב הגג : הגג יהיה בחיפוי רעפים אשר יהווה 50% משטח הגג בתוכנית. חלקי גגות שטוחים ירוצפו או יצופו בשכבה של 5 ס"מ חצץ (כולל גג חניה ומחסן).</p>
ג	<p>מבנים חריגים תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן וחניה מקורה). המבנה יבנה כחלק אינטגרלי של הבנין מבחינת האופי האדריכלי שלו ומבחינת חומרי הבניה. חניה מקורה : תותר חניה מקורה בשטח עד 30 מ"ר, בקו בנין קדמי וצידי עד 0, גובה מזקף ראש עד 2.20 מ' נטו. ניקוז הגג יהיה לתחום המגרש המבקש. בנייתן של חניות מקורות בקו בנין צדדי וקדמי עד 0 בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. מחסן : תותר הקמת מחסן בשטח עד 15 מ"ר בקו בנין צידי ואחורי עד 0, גובה מזקף ראש עד 2.20 מ' נטו. ניקוז הגג יהיה לתחום המגרש המבקש.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> o גנים לא מקורים, לרבות חורשות ושדרות. o מגרשי ספורט ומשחקים, לרבות ככרות ורחובות. o שבילים להולכי רגל. o מתקני ביוב, תיעול, ניקוז ותשתיות לחשמל ותקשורת. o תחנות טרנספורמציה של חב' חשמל.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד/ מספר יחידים	תכנית (שטח % מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			תאי שטח	יעוד
				מספר קומות					סה"כ שטחי בניה	שטחי	עיקרי		
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	620	112	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	610	113	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	600	114	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	590	115	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	580	116	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	580	117	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	600	118	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	700	119	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	800	120	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	950	414	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	650	415	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	600	416	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	600	417	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	800	418	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(6) 1	(3) 2	(2) 13	2	50	140	360	800	419	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(6) 1	(3) 2	(2) 13	2	50	140	360	630	420	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(6) 1	(3) 2	(2) 13	2	50	140	360	600	421	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(6) 1	(3) 2	(2) 13	2	50	140	360	620	422	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(6) 1	(3) 2	(2) 13	2	50	140	360	700	423	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(6) 1	(3) 2	(2) 13	2	50	140	360	900	424	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(6) 1	(3) 2	(2) 13	2	50	140	360	900	425	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(6) 1	(3) 2	(2) 13	2	50	140	360	910	426	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(6) 1	(3) 2	(2) 13	2	50	140	360	820	427	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	930	428	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	620	429	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	600	430	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	930	431	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	850	432	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	860	433	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	1060	434	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	790	435	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	780	436	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	770	437	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	770	438	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	850	439	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	810	440	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	1200	441	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	630	442	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	630	443	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(3) 2	(2) 10	2	50	140	360	700	444	מגורים א'

6. הוראות נוספות	
6.1	הנחיות מיוחדות
	כל הוראות תכנית ג/11610 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>תשתית מים:</p> <p>אספקת מים מהרשת העירונית, כל תשתיות המים תהינה ממוחשבות בתיאום עם מנהל מחלקת מים וביוב בעירייה כל הארונות, מגופים ואביזרים ימוקמו בנישות בשטח פרטי או בשטח ציבורי.</p> <p>מערכת ביוב ניקוז ותיעול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכניות הבינוי יותאמו ויאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הביוב העירונית. 2. לא ינתנו היתרי בניה נפרדת בשטח ללא פתרון ביוב קיים בפועל. 3. כל מערכות הביוב, הניקוז והתיעול הכלולות בשטח יבוצעו עפ"י תכניות ביצוע של היועצים ובתיאום עם תכנית תאום מערכות. 4. התשתית הציבורית התת קרקעית יכול שתעבור במגרשים הפרטיים ובלבד שלא תפריע לבניה עליהם. 5. תובטח זכות מעבר וגישה במגרשים לצורך אחזקת מערכות תשתית, לעובדי הועדה המקומית או למי שימונה לצורך כך ע"י מהנדס הועדה המקומית. שטחי הנוי ישמשו להחדרת מי גשם לקרקע. החצרות יושרו בגובה של 15 ס"מ מתחת לשבילים ושטחי החניה, ויחופו בדשא, צמחי כיסוי, שיחים, עצים, טוף וכו'. ובלבד שלא יהיו חשופים, צינור להעברת עודפים שפתחו הגבוה יותר בגובה של 15 ס"מ וסופו יצא מתוך אבן השפה בגובה של 2 ס"מ מעל הכביש. <p>פינוי פסולת:</p> <p>התקנת מתקנים לאיסוף אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם וכן הוראות בדבר פינוי פסולת למקום שיועד לכך בהנחייה ובאישור של מהנדס העירייה ומחלקת תברואה של עיריית מעלות.</p>
6.3	הוראות פיתוח
	<p>תכנית פיתוח:</p> <p>תכנית פיתוח בקנה מידה 1:100 תלווה את ההיתר הבניה ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: קווי בנין, גבהים סופיים, פתרונות ניקוז, קווי ביוב, סימון כניסה ושער הכניסה, כניסה לחניה, חניה ושער חניה, תוואי קירות תומכים וגובהם, שבילים, מדרגות, רמפות, ריצופים, ארונות חשמל, בזק ותשתיות אחרות, מוני מים, מיקום בלוני גז, מכלי דלק, מנועי מערכת חימום/ מיזוג, מזגנים, דודים וקולטי שמש, מסתור או מתקן כביסה, פירוט חומרי הגמר, תאורה ועוד.</p> <p>גדרות וחזות הרחוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח. 2. בתוך הגדרות או קירות התומכים יותקנו גומחות עבור מערכות המים, טלפון וחשמל, ע"פ נספח המצורף לתכניות בינוי ופיתוח. הגומחות תהיינה סגורות בדלתות עם מנעול. סוג דלתות ופרטי דלתות כפוף לאישור מהנדס העירייה. הקירות יתוכננו כך שמערכות התשתיות יראו כחלק אינטגרלי ומותאם לגדרות ולקירות. יש להימנע ככל האפשר מחשיפת תשתיות לדרכים שרוחבן

<p align="center">הוראות פיתוח</p>	<p align="center">6.3</p>												
<p>עולה על 17 מטר.</p> <p>קירות תומכים:</p> <p>במגרשי בנה ביתך כל תושב חייב לבצע את עבודות הפיתוח ותימוך המגרשים ע"י קירות תומכים מיד עם התחלת הבנייה.</p>													
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.4</p>												
<p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.</p>													
<p align="center">הפקעות ו/או רישום</p>	<p align="center">6.5</p>												
<p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו לפי כל דין על שם עיריית מעלות תרשיחא בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>													
<p align="center">חלוקה ו/או רישום</p>	<p align="center">6.6</p>												
<p>חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית, תהיה על פי המסומן בתשריט.</p>													
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.7</p>												
<p>1. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.</p> <p>2. רשת מתח עליון בלבד תהיה עלית. רשתות מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות, החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שטח ציבורי פתוח). תותר בניית חדר טרנספורמציה תת קרקעי בקו בנין אפס. כמות ומיקום תחנות טרנספורמציה כולל דרכי הגישה, יקבעו בתיאום עם חברת החשמל. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או מגרש או שצ"פ סמוך, לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p> <p>4. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.</p> <p>5. קווי תאורה בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>6. הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על קרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="1" data-bbox="194 1747 1259 1926"> <thead> <tr> <th>סוג קו החשמל</th> <th>מרחק מתיל קיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>2 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו(קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי החשמל התת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל לכבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת</p>	סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	2 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו(קיים או מוצע)		20 מ'	
סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו											
קו חשמל מתח נמוך	2 מ'	3.5 מ'											
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'											
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו(קיים או מוצע)		20 מ'											

<p>חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>החשמל. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה, כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי המים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל ישראל בע"מ- ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>7. פילרים לחלוקות משנה ימוקמו וישולבו הנישות בגדרות. לא תותר העמדת ארונות באופן חופשי.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.8</p>
<p>א. חומרי בניה :</p> <p>1. בבקשה להיתר בניה יצוינו חומרי הגמר הנבחרים כולל תוצרתם.</p> <p>2. חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הועדה המקומית, לא תותר בניה בחומרי גמר כגון: פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.</p> <p>3. כל מבני העזר וכן תחנות הטרנספורמציה ישתלבו ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ויבנו מחומרים זהים לו.</p> <p>ב. חזית וגגות המבנים :</p> <p>1. בבניינים משותפים יוצבו אנטנות מרכזיות.</p> <p>2. לא תותר התקנת צנרת גלויה או מרזבים על הקירות החיצוניים של הבניינים, ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג אויר מעבר לקו חזית הבניין.</p> <p>3. על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים לרבות דודי שמש, בהתאם להוראות מהנדס העיר, במקרה של גגות משופעים הדוודים יוסתרו בחלל הגג.</p> <p>4. גגות שטוחים ירוצפו או יצופו בשכבה של 5 ס"מ חצץ (כולל גג חניה).</p> <p>5. מתקן לתליית כביסה יתוכנן כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. לא תותר התקנת מתלי כביסה ללא מסתורים. לא יותר שימוש בשלבי P/V/C או חומרים אחרים שאינם עמידים לאורך זמן.</p> <p>6. מכלי הדלק הביתיים ימוקמו במרחק 1 מ' לפחות מגבול חזית המגרש וישולבו בעיצוב הבית והגינה, או יוסתרו כך שלא יראו.</p> <p>7. ארובה להסקה תהיה חלק אינטגרלי מהמבנה. לא תותר ארובה גלויה הצמודה לאחת החזיתות. הארובה תהיה בגובה שלא יעלה על 1 מ' מהקיר אליו היא צמודה.</p> <p>8. חדרי הסקה יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה.</p> <p>9. אספקת הגז תהיה דרך מכלי גז תת קרקעיים המספקים את צרכי כל מגרש ומגרש, הכל עפ"י התקנים הישראליים.</p> <p>ג. שילוט :</p> <p>תיאסר הצבת שלטי פרסומות בחזית בנייני המגורים. באזור מסחרי לא יוצבו שלטי פרסומות אלא באישור המוסדות המתאימים בעיריית מעלות תרשיחא אשר תקבע את מיקומם וגודלם בהיתר הבניה. שילוט להתמצאות והדרכה יהיה אחיד, בגובה נוח לראיה ומחומרים עמידים שיאושרו על ידי הועדה המקומית.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.9</p>
<p>א. השטחים המסומנים בתשריט (או שפריטהם מפורטים להלן) 44353/0 "כפר ורדים (צפון) י.פ. 6218 עמוד 3331 מיום 30/3/2011, הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות</p>	

6.9	עתיקות
	<p>חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה וחפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 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>
6.10	תקשורת
	<p>מערכת טלפונים וטלוויזיה בכבלים ואספקתה לכל המבנים (מגורים, מוסדות ציבור, מסחר וכו') תבוצע באמצעות רשתות וחיבורים תת קרקעיים, בהתאם להנחיות חברת בזק וחברת טלוויזיה בכבלים.</p>
6.11	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למותן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.12	פיקוד העורף
	<p>תנאי למותן 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>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית הינה חלק קטן מתכנית ג/11610 וכפופה לשלבויות בה.	
7.2	מימוש התכנית	

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