

2-1206

מחוז הצפון

מחוז תכנון מקומי - מעלה נפתלי

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקרא:
תכנית מס' ג/6953 - תרשיחא, שכונה דרומית

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 811/ג; 4370 - מעלות תרשיחא בהפקדה
^{מאוס/89} ^{מאוס/89}

1987

יחום התכנית :	מינהל מקרקעי ישראל
עורך התוכנית:	המועצה המקומית מעלות - תרשיחא
בעלי הקרקע :	יטן - תכנון ייעוץ ומחקר
ועדה מחוזית :	מדינת ישראל ופרטיים
	מחוז הצפון - נצרת עילית

עדכונים:

מאי	1989
יוני	1990
דצמבר	1991
אוגוסט	1992

031
16.9.92

מחזור 1987

3

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקרא:
תכנית מס' ג/6953 - תרשיחא, שכונה דרומית

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 811/ג; 4370/ג^{מחזור} - מעלות תרשיחא בהפקדה

1987

- יחם התכנית :
- מינהל מקרקעי ישראל
- המועצה המקומית מעלות - תרשיחא
- עורך התוכנית:
- ינון - תכנון ייעוץ ומחקר
- בעלי הקרקע :
- מדינת ישראל ופרטיים
- ועדה מחוזית :
- מחוז הצפון - נצרת עילית

עדכונים:

- מאי 1989
- יוני 1990
- דצמבר 1991
- אוגוסט 1992

תוכן העניינים:

פרק 1: כללי

- 1.1 - שם התוכנית
- 1.2 - התשריט
- 1.3 - תחולת התוכנית
- 1.4 - הקרקעות הכלולות בתכנית
- 1.5 - המקום
- 1.6 - שטח התוכנית
- 1.7 - בעל הקרקע
- 1.8 - יוזם ומגיש התוכנית
- 1.9 - עורכי התוכנית
- 1.10 - מטרת התוכנית
- 1.11 - עיקרי התוכנית
- 1.12 - יחס לתוכניות אחרות
- 1.13 - הגדרות ומונחים
- 1.14 - באור סימני התשריט
- 1.15 - חלוקה, הפקעה, רישום והשלמה
- 1.16 - השבחה

פרק 2: יעודי קרקע

- 2.1 - רשימת יעודי קרקע ושטחיהם
- 2.2 - הוראות כלליות
- 2.3 - תכליות
- 2.4 - תנאי בניה

פרק 3: עיצוב ארכיטקטוני של בניינים

- 3.1 - גובה מבנה
- 3.2 - צורת הגג
- 3.3 - קומת מסד
- 3.4 - מבנה עזר וחניה
- 3.5 - חומרי גמר
- 3.6 - צנרת
- 3.7 - דודי שמש
- 3.8 - מיכלי גז

פרק 4: פיתוח שטחים פתוחים

- 4.1 - גדרות
- 4.2 - קירות תומכים
- 4.3 - מתקן אשפה
- 4.4 - עבודות פיתוח ונטיעות
- 4.5 - צמחיה
- 4.6 - דרכים ושבילים

פרק 5: תשתיות

- 5.1 - ביוב
- 5.2 - מים
- 5.3 - ניקוז
- 5.4 - הידרנטים
- 5.5 - קוי שרותים עליים ותת-קרקעיים
- 5.6 - מקלטים
- 5.7 - חשמל

פרק 1 - כללי

1.1 שם התכנית

התכנית מהווה שינוי תכנית מתאר מקומית מס' 811 המופקדת: ג'4370.
התכנית תקרא "תכנית מס' ג'6953 - תרשיחא, שכונה דרומית" (להלן "תכנית זו").

1.2 מסמכי התוכנית

א. 21 דפי הוראות לתכנית - להלן התקנון.
ב. נספח - באור מונחים. 3 דפים מעמ' 23-25.
ג. תשריט מוצע צבוע בקנ"מ 1:1250.
כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

1.3 תחולת התכנית

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

1.4 הקרקעות הכלולות בתכנית

גוש 18400	-	חלקות 1-25, 37-40.
גוש 18401	-	חלקות 1-3, 6, 75-78, 80
גוש 18402	-	חלקה 24
גוש 18403	-	וחלקי חלקות 21-23 חלקות 4-32
גוש 18404	-	וחלקי חלקה 33 חלקות 12, 17-23
גוש 18405	-	וחלקי חלקות 11-15, 24, 25 חלקות 9-3, 12
גוש 18406	-	וחלקי חלקות 2, 11 חלקות 1-40

1.5 המקום

דרומית למעלות, צפונית לכפר הורדים.

1.6 שטח התכנית

כ-670 דונם בקרוב (מדוד גרפית).

1.7 בעל הקרקע

מדינת ישראל ופרטים (בהתאם למסומן בתשריט)

1.8 יוזם ומגיש התכנית

מינהל מקרקעי ישראל
ומועצה מקומית מעלות תרשיחא

1.9 עורך התכנית

ינון תכנון ייעוץ ומחקר - העצמאות 27, חיפה.

1.10 מטרת התכנית

תכנון מפורט לשכונת מגורים של כ-1500 יחידות דיור ומוסדות הציבור והשירותים הנלווים לה.

1.11 עיקרי התכנית

- א. קביעת אזורים וחלוקה למגרשים.
- ב. קביעת שימושים מותרים ותנאי בניה.
- ב. התויית מערכת דרכים.

1.12 יחס לתכניות אחרות

- א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 811 - מעלות תרשיחא המופקדת.
- ב. תכנית זו משפיעה על תכנית מס' ג' / 811 המופקדת - תכנית מתאר תרשיחא 1980 שדבר הפקדתה פורסם בילקוט פרסומים מס' ... מ-.....

1.13 הגדרות ומונחים

- 1.13.1 רשימת הגדרות מפורטת בנספח א' לתכנית זו.
- 1.13.2 בתכנית זו תהיה למונחים שאינם מוגדרים בה, המשמעות שבחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

1.14 באור סימני התשריט

- א. קו כחול עבה - גבול התכנית.
- ב. קו שחור דק - גבול מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא.
- ג. קו ירוק דק - גבול חלקה רשומה / גבול גוש רשום.
- ד. קו ירוק דק מקוטע - גבול ומספר חלקה רשומה מוצעת לביטול.
- ה. קו שחור דק ושני מספרים בשחור - גבול ומספר מגרש מוצע.
- ו. מספר מוקף עגול - מספר חלקה רשומה בבעלות פרטית.
- ז. מספר מוקף במרובע - מספר חלקה רשומה בבעלות המדינה.
- ח. מספר מוקף בעיגול ובמרובע - מספר חלקה רשומה בבעלות משותפת
- ט. שטח צבוע כתום - אזור מגורים א'.
- י. שטח צבוע תכלת - אזור מגורים ב'.
- יא. שטח צבוע חום מותחם חום כהה - אזור למבני צבור.
- יב. שטח צבוע ירוק מותחם חום כהה - אזור ספורט.
- יג. שטח צבוע סגול מותחם חום כהה - אזור למתקנים הנדסיים.

- י.ד. שטח צבוע פסים כתומים וחומים לסרוגין אזור מרכז
אזרחי משולב.
- טו. שטח צבוע צהוב מותחם חום כהה - אזור מלונאות ונופש.
- טז. שטח צבוע סגול מותחם סגול כהה - אזור מלאכה ותעשייה זעירה.
- יז. שטח צבוע צהוב עם קוים ירוקים מצטלבים - שטח לבית עלמין.
- יח. שטח צבוע ירוק - שטח צבורי פתוח.
- יט. מבנה קיים מותחם בקו צהוב - מבנה להריסה.
- כ. שטח צבוע אפור מותחם באפור - אזור למסחר.
- כא. שטח צבוע פסים אלכסוניים סגול - אזור לשרותי דרך.
- כב. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים - שטח חקלאי.
- כג. שטח מטוייט קוים שחורים - שטח להשלמה (ראה סיף 4; 1:15).
- כד. שטח צבוע ירוק מותחם באפור - אזור לקיוסק.
- כה. שטח צבוע אוקר - דרך מאושרת או חלקת דרך רשומה.
- כו. שטח צבוע ורוד - דרך מוצעת או הרחבת דרך.
- כז. שטח צבוע פסים אלכסוניים ורודים וירוקים לסרוגין - דרך גישה.
- כח. שטח מטוייט קוים אדומים - דרך לביטול.
- כט. מספר ברביע העליון של עיגול בדרך - מספר הדרך.
- ל. מספר ברביע הצדדי של עיגול בדרך - קו בנין קדמי (במטרים).
- לא. מספר ברביע התחתון של עיגול בדרך - רוחב הדרך (במטרים).
- לב. מספר ברביע העליון של הריבוע השביל - מספר השביל.
- לג. מספר ברביע העליון של הריבוע השביל - קו בנין קדמי משביל.
- לד. מספר ברביע העליון של הריבוע השביל - דרך להולכי רגל.

1.15 חלוקה, הפקעה, רישום והשלמה.

- 1.15.1 השטח הכלול בתכנית זו, יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות הדרכים, האזורים והמגרשים המוצעים בתכנית זו.
- באזור מגורים א', תותר חלוקה שונה למגרשים וחלוקה פנימית בהתאם להוראות תכנית זו ובתנאי שתובטח גישה לדרך ציבורית מכל מגרש.
- דרך גישה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות.
- באזור מגורים ב', תותר חלוקה פנימית בהתאם לתכנית בינוי ותשריט חלוקה לכל אתר, שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- 1.15.2 היתרי בניה יוצאו רק לאחר אישור תשריטי חלוקה בהתאם לתכנית זו, כחוק.
- 1.15.3 השטחים המסומנים כשטחי השלמה בתשריט יהיו מיועדים להשלמת החלקות הסמוכות אליהם, עפ"י המסומן בתשריט ובהתאם להוראות סעיף 70 לחוק.
- 1.15.4 השטחים המיועדים לצרכי צבור, יופקעו בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק, ולרישום ע"ש הרשות המקומית.

1.15.5 חלקה 22 בגוש 18400 תופקע בשלמות. בעל החלקה יקבל בתמורה
מגרש שווה ערך בשטח בבעלות המדינה, באזור מגורים א'.

השבחה 1.16

היטל השבחה יגבה כחוק.

שטח באחוזים		שטח (בדונם)	האזור
	18.7	125.0	שטח חקלאי
	81.3	542.0	יתרת שטח לחישוב הפרשה
	100.0	667.0	שטח התכנית כולל אזור חקלאי
	52.7	281.7	מגורים א'
	6.1	33.2	מגורים ב'
	1.2	6.5	מרכז אזרחי משולב
	0.3	1.5	מסחרי
	3.4	18.6	מלאכה ותעשייה זעירה
	3.0	19.6	מלונאות ונופש
	0.7	3.8	לשרותי דרך
67.5	0.1	0.5	שטח לקיוסק
		7.8	מבני צבור - אתר א'
		1.7	אתר ב'
		0.75	אתר ג'
		3.1	אתר ד'
		1.4	אתר ה'
		1.5	אתר ו'
		0.65	אתר ז'
		0.9	אתר ח'
		1.5	אתר ט'
		0.7	אתר י'
	3.7	20.0	סה"כ
	1.8	10.0	ספורט
	15.6	84.7	דרכים
	1.0	5.4	דרכים להולכי רגל
	0.3	1.5	בית עלמין
	0.3	1.5	מתקנים הנדסיים
32.5	9.8	60.5	שטח צבורי פתוח
100.0	100.0	542.0	סה"כ

הוראות כלליות ומיוחדות

2.2

- 2.2.1 היתר לבניה או לשימוש בכל אזור, ינתן בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 2.3 להלן, לגבי כל אזור.
- 2.2.2 היתר לבניה בכל אזור, ינתן בהתאם לתנאי הבניה המפורטות בסעיף 2.4 להלן, לגבי כל אזור.
- 2.2.3 בחישוב שטחי הבניה, יכללו כל השטחים של חלקי הבנין, פרט לנזכרים להלן:
- א. השטח הפנוי של קומת עמודים בתנאים:
1. גובה לא יעלה על 2.20 מ'.
 2. היא צמודה לקרקע.
 3. היא מהווה חלל רצוף אחד.
- ב. סטווין (במסחר ומבני צבור)
- ג. מקלט מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.
- ד. חניה מקורה, עד שטח של 20 מ"ר ברוטו לכל מקום חניה נדרש (כולל גשר ויציאות) בגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ'.
- ה. מרפסת גג בלתי מקורות שמתחתם מצויים דירה או שרותי דירה בניינים מדורגים, בתנאים הבאים:
1. שיפוע ממוצע של הקרקע הינו לא פחות מ-25% בניצב לדרך.
 2. זירוג המרפסות מקביל לשיפוע הקרקע.
 3. הבנין צמוד לקרקע ככל האפשר.
 4. שטח המרפסת אינו עולה על 25% משטח הדירה הצמודה לה.
- ו. שטח גג לא מקורה.
- ז. מחסן, עד שטח של 6 מ"ר ליחידת דיור, בגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ'.
- 2.2.4 לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
- 2.2.5 באזורי המגורים תותר הקמת מבנה חניה מקורה ומבנה עזר (מחסן), צמודים זה לזה או צמודים למבנה המגורים.
- 2.2.6 תותר בנית מבנה חניה (למקומות חניה נדרשים) במרווח קדמי וצדדי, בתנאי שלא יהיו פתחים בקיר הגובל במגרש השכן וניקוז הגג יהיה במגרש בו נמצא המבנה.
- 2.2.7 לבקשה להיתר בניה באזור מלאכה ותעשייה זעירה, יצורף דו"ח ההשפעות הצפויות מהפעילות המבוקשת. (דו"ח תסקיר השפעה על הסביבה) בהתאם למפורט ברשימת התכליות.
- לאחר בדיקת הדו"ח ע"י הועדה המקומית, תהיה הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה רשאית לקבוע הוראות מיוחדות שיהיו חלק מהתנאים בהיתר הבניה, ע"מ שתמנע הפרעה לסביבה.
- 2.2.8 הבניינים המסומנים להריסה לפני מתן היתר לבניה בתחום השטח שבו קיים המבנה.

2.2.9 לאחר אישור תכנית זו, תוכן רשימה של שימושים ומבנים חורגים, בהתאם לפרק ז' לחוק.
תוספות בניה למבנים חורגים, ינתנו רק בהתאם להוראות הבניה המפורטות בתכנית זו.

2.3 רשימת תכליות

- א. אזור מגורים א'
1. מבנה מגורים של שלוש יחידות דיור במגרש, לכל היותר.
2. מבנה חניה במגרש.
- ב. אזור מגורים ב'
1. מבני מגורים מדורגים בצפיפות של 6 יחידות דיור לדונם.
2. מבני חניה.
3. בחלקה 15 בגוש 18403 יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע בחזית רח' מס' 5.
- ג. אזור למבני ציבור
1. שרותי ציבור בתחומי מינהל, תרבות, חברה, דת, בריאות, סעד, תחבורה ותקשורת.
2. גנים ומעברים ציבוריים.
3. מגרשי חניה ציבורית.
מגרש א' - ישמש לביה"ס וגני ילדים. בניה במגרשים אחרים תותר רק לאחר קביעת השימושים בכל האתרים למבנים ציבוריים ע"י הוועדה המקומית.
- ד. אזור ספורט
1. מבנים למתקני ספורט.
2. מתקני ספורט.
3. גנים ומעברים ציבוריים.
4. מגרשי חניה ציבורית.
- ה. איזור למתקנים הנדסיים
1. בריכות מים.
2. תחנות שאיבה לביוב.
- ו. מרכז אזרחי משולב
1. כל התכליות המותרים באיזור למבני ציבור.
2. מגורים בקומות נפרדות בלבד.
3. שרותי מסחר קמעונאי.
4. שרותי בידור ובילוי כולל בתי קולנוע ואולמות ציבוריים.
5. שרותי אוכל ואירוח.
6. משרדים ושרותים עיסקיים.
7. שטחי טעינה ופריקה.

ז. איזור מלונאות ונופש

1. בתי מלון ובתי הבראה.
2. בתי קפה ומסעדות.
3. חנויות ושרותים לבתי מלון ובתי הבראה בלבד.

ח. איזור מלאכה ותעשייה זעירה

1. מבני תעשייה ומלאכה, בלתי מזהמות. מלאכות ותעשיות זעירות, פרט לאלו שיש בהן משום מטריד הנגרם ע"י רעש או אבק, אדים, גזים וריחות. לא תורשינה ארובות מעל המבנים. כל התעשייה הזעירה תהיה מטיפוס תעשיות נקיות שאינן צורכות כמויות מים מעבר לדרוש לשימוש אישי, וכן לא יותרו תעשיות הפולטות שפכים רעילים שאינם ניתנים לטיהור בשיטות ביולוגיות קונבנציונליות וכן להולכה במערכת מי שופכין רגילים, הכל על פי אישור משרד הבריאות המחוזי והמשרד לאיכות הסביבה.

לא תורשינה תעשיות המשתמשות ו/או המייצרות חומרים רעילים ו/או מסוכנים או שהפסולת שלהן היא מסוכנת או רעילה.
לאיזור זה תוכן תוכנית מפורטת הכוללת תכנית חלוקה ע"י מודד מוסמך.

2. מבני אחסנה.

3. מוסכים.

4. דרכים פרטיות.

ט. איזור בית עלמין

1. קבורה והקמת מצבות.

2. מבנה חד קומתי לניהול ואחזקת המקום.

י. שטח ציבורי פתוח

1. שטחים פתוחים טבעיים.

2. שטחי גן ונוי.

3. מקלטים ציבוריים.

4. מתקני ספורט ומשחק.

5. מערכות תשתית ותאורה.

6. מבנים הקשורים בשימושים הנ"ל, כגון: שרותים ציבוריים, אמפיתאטרון פתוח כולל בימה ומושבים.

יא. איזור למסחר

1. שרותי מסחר שכונתיים.

2. שרותי אוכל שכונתיים.

3. משרדים ושרותים עסקיים.

4. שטחי חניה, טעינה ופריקה.

- י.ב. איזור שרותי דרך
1. שרותי אוכל ומסחר.
 2. מוסכים.
 3. תחנת תדלוק בהתאם לתמ"א 18.
- י.ג. שטח חקלאי
1. עיבודים חקלאיים.
 2. מתקני ביוב, ניקוז, מים וחשמל: הקמת מבנים חקלאיים, בהתאם לתוכנית ג' / 6540.

י.ד. איזור לקיוסק

1. מבנה קיוסק.
2. שטחי גן ונוי.

ט.ו. דרכים

1. דרכים למעבר כלי רכב.
2. מדרכות, פסי ירק, קירות תומכים.
3. מערכות תשתית ותאורה.
4. שטחי חנייה ציבורית.

ט.ז. שבילים

1. דרכים למעבר הולכי רגל.
2. דרכים למעבר כלי רכב למגרשים הגובלים.
3. מערכות תשתית ותאורה.

2.4. תנאי בניה

א. איזור מגורים א'

1. מבנה מגורים אחד במגרש.
2. שטח מגרש מינימלי - 400 מ"ר.
3. שטח מגרש מירבי - 1000 מ"ר.
4. רוחב חזית מגרש מינימלי - 17 מ' או כפי שקיים.
5. גובה בניין מירבי - 3 קומות על קומת עמודים ובהתאם למפורט בסעיפים 3.1, 3.2 להלן.
6. במגרשים ששטחם 400-600 מ"ר - שטח בניה מירבי: 400 מ"ר תכסית בניה מירבית: 133 מ"ר
 מרווח קדמי מינימלי: 5 מ'
 מרווח אחורי מינימלי: 5 מ'
 מרווח צדדי מינימלי: 3 מ'

7. במגרשים ששטחם 600-800 מ"ר - שטח בניה מירבית: 500 מ"ר
 תכסית בניה מירבית: 180 מ"ר
 מרווח קדמי מינימלי: 5 מ'
 מרווח אחורי מינימלי: 5 מ'
 מרווח צדדי מינימלי: 4 מ'
8. במגרשים ששטחם 800-1000 מ"ר - שטח בניה מירבית: 600 מ"ר
 תכסית בניה מירבית: 200 מ"ר
 מרווח קדמי מינימלי: 5 מ'
 מרווח אחורי מינימלי: 6 מ'
 מרווח צדדי מינימלי: 5 מ'
9. תותר בנית מבנים מדורגים ללא הגבלה בתכסית בינוי, בתנאים הבאים:
 א. גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות ובהתאם למפורט בסעיפים 3.1, 3.2 להלן.
 ב. דרוג הבניין יקביל לשיפוע הקרקע.
 ג. שטח הבנייה המירבית והמרווחים המינימליים יהיו בהתאם למפורט בסעיפי משנה 6, 7, 8 לעיל.

ב. אזור מגורים ב'

1. בניה לפי תכנית בינוי מפורטת לכל אתר (המותחם ע"י אזורים אחרים), שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 2. צפיפות מירבית - 6 יח' דיור לדונם.
 3. שטח בניה מירבית במגרש - 85% משטח המגרש.
 4. גובה בנין מירבית - 2 קומות, ובהתאם למפורט בסעיפים 3.1, 3.2 להלן.
 5. דרוג הבנין יקביל לשיפוע הקרקע.
 6. מרפסות גג יהיו בלתי מקורות.
 7. מרווח קדמי ואחורי מינימלי - 5 מ'.
 8. מרווח צדדי מינימלי - 5 מ' או 0 במקרה של בניה בצמוד לגבול משני צידיו.
 9. מרווח מינימלי בין בניינים במגרש - 6 מ'.

ג. אזור למבני ציבור

1. בניה לפי תכנית בינוי לכל אתר (המותחם ע"י אזורים אחרים), שתאושר ע"י הועדה המקומית.
2. שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.
3. רוחב חזית מגרש מינימלי - 17 מ'.
4. גובה בנין מירבי - 3 קומות ובהתאם למפורט בסעיפים 3.1, 3.2 להלן.
5. שטח בניה מירבי במגרש - 70% משטח המגרש.
6. תכסית בניה מירבית במגרש - 40% משטח המגרש.
7. מרווח קדמי מינימלי - 5 מ' או 0 במקרה של סטווין בחזית הקידמית.
8. מרווח צדדי ואחורי מינימלי - 5 מ' לאיזור מגורים, 3 מ' לאזור ציבורי.

ד. אזור ספורט-

תותר בניה לפי תכנית בינוי לכל האתר, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ה. מרכז אזרחי משולב

1. בניה לפי תכנית בינוי לכל האתר, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
2. שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.
3. רוחב חזית מגרש מינימלי - 17 מ'.
4. גובה בניין מירבי - 2 קומות ובהתאם למפורט בסעיפים 3.1, 3.2 להלן.
5. שטח בניה מירבי במגרש - 60% משטח המגרש.
6. תכסית בניה מירבית במגרש - 40% משטח המגרש.
7. מרווח קדמי מינימלי - 5 מ' או 0 במקרה של סטווין בחזית הקדמית.
8. מרווח צדדי ואחורי מינימלי - 5 מ' לאיזור מגורים, 3 מ' לאזור ציבורי.

ו. אזור למסחר

1. בניה לפי תכנית בינוי לכל האתר, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
2. שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.
3. רוחב חזית מגרש מינימלי - 17 מ'.
4. גובה בניין מירבי - 2 קומות ובהתאם למפורט בסעיף 3.1.
5. שטח בניה מירבי במגרש - 45% משטח המגרש.
6. תכסית בניה מירבית במגרש - 25% משטח המגרש.
7. מרווחים מינימליים לגבולות המגרש - 3 מ' או 0 במקרה של

סטווין בחזית הקדמית.

ז. אזור מלאכה ותעשיה זעירה

1. בניה לפי תכנית בינוי ותשריט חלוקה לכל האתר שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
2. גובה בנין מירבי - 2 קומות וכמפורט בסעיף 3.1 להלן.
3. שטח בניה מירבי במגרש - 60% משטח המגרש.
4. תכסית בניה מירבית במגרש - 30% משטח המגרש.
5. מרווח קדמי מינימלי - 5 מ'.
6. מרווח צדדי ואחורי מינימלים - 3 מ'.

ח. אזור שרותי דרך

1. בניה לפי תכנית בינוי ותשריט איחוד וחלוקה לכל האתר (המותחם ע"י אזורים אחרים), שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
2. גובה בניין מירבי - 2 קומות וכמפורט בסעיף 3.1 להלן.
3. שטח בניה מירבי - 45% משטח המגרש.
4. תכסית בניה מירבית - 25% משטח המגרש.
5. מרווח מינימלי לדרך מס' 1 - 15 מ'.
6. מרווח מינימלי לדרך מס' 2 - 5 מ'.
7. מרווח צדדי ואחורי מינימלים - 5 מ'.
8. תותר גישה לאתר רק מדרך מס' 2.

ט. אזור מלונאות ונופש

1. בניה לפי תכנית בינוי לכל אתר שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
2. גובה בנין מירבי - 2 קומות כמפורט בסעיף 3.1 להלן.
3. שטח בניה מירבי - 70% משטח המגרש.
4. מרווחים מינימלים לגבולות המגרש - 5 מ'.

י. אזור למתקנים הנדסיים

1. בניה לפי תכנית בינוי לכל אתר שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
2. שטח בניה מירבי - 25% משטח המגרש.
3. גובה בנין מירבי - 5 מ'.
4. מרווחי בניה מינימלים לגבולות המגרש - 5 מ'.

יא. שטח צבורי פתוח

1. תותר בניית שרותים ציבוריים, מקלטים ציבוריים ואמפיתאטרון פתוח, לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית והועדה המחוזית.
2. תותר בניית מתקנים הנדסיים בהתאם לתכנית בנין עיר מפורטת

שתאושר כחוק.

י.ב. אזור לקיוסק

1. מבנה אחד משלושת האתרים המסומנים בתכנית.
2. מבנה חד קומתי.
3. שטח רצפה מירבי (כולל מחסן) - 25 מ"ר.
4. מרווח מינמלי לדרך או לאזור מגורים - 5 מ'.
5. מרווח מינימלי לשביל או לאזור מבני צבור - 3 מ'.
6. מרווח מינימלי לשטח ציבורי פתוח - 0.

פרק 3 - עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

3.1 גובה מבנה

3.1.1 גובה מבנה ימדד בכל חתך מפני הקרקע הטבעית עד קצה כרכוב הגג.

גובה מבנה של 2 קומות, לא יעלה על 8 מ'.

גובה מבנה של 3 קומות, לא יעלה על 11 מ'.

גובה מבנה של 3 קומות על קומת עמודים, לא יעלה על 13 מ'.

3.1.2 יותרו תוספות גובה כלהלן:

1. למעקה בגג שטוח - 90 ס"מ.

2. לגג משופע - 1.5 מ'.

3. למבנה יציאה לגג שטוח - 2.20 מ'.

3.2 צורת הגג

3.2.1 יותרו גגות משופעים שיכסו לא יותר מ- 20% משטח הגג (למעט באזור מלאכה ותעשייה).

3.2.2 גגות משופעים יכוסו ברעפים (למעט באזור מלאכה ותעשייה).

3.2.3 על גג שטוח תותר בניית סוכה פתוחה, ממוטות עץ או מתכת ובכסוי צמחיה.

3.2.4 גג שטוח ירוצף.

3.2.5 יותר מבנה לגג ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר.

3.2.6 התקנת מתקנים על הגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסרתם בצורה נאותה.

3.2.7 מרפסות גג יהיו בלתי מקורות.

3.3 קומת מסד

א. עד מחצית היקף קומת עמודים יהיה סגור בקירות בגובה הקומה.

ב. גובה המסד האטום מעל פני הקרקע הסופית, לאחר עבודות פיתוח, לא יעלה על 1.75 מ'.

3.4 מבנה עזר וחניה

תותר הקמת מבנה עזר וחניה לא צוד לבניין הראשי בתנאי שצורתו הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי.

3.5 חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.

3.6 צנרת

התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

3.7 דודי שמש

דודי שמש וקולטים ישולבו בעיצוב הגג.

3.8 מיכלי גז ודלק

מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב המבנה והגינה או יוסתרו באופן שלא ייראו מהכביש.

פרק 4 - פתוח שטחים פתוחים

4.1 גדרות

- 4.1.1 על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים, תחול חובת בניית גדר אבן מקומית ועץ, עפ"י הנחיות והמלצות המועצה המקומית.
- 4.1.2 גובה גדר על גבול מגרש, לא יעלה על 1.20 מ'.

4.2 קירות תומכים

- 4.2.1 קירות תומכים ייבנו מאבן מקומית.
- 4.2.2 במקרה והמבנה הטופוגרפי מחייב קיר תומך גבוה מ- 2.0 מ' מעל פני המדרכה, תוקם בהמשך גובה הקיר, מסלעה מדורגת שתשולב בצמחיה.
- 4.2.3 בתכנית פיתוח המגרש, שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה, יכללו הקירות התומכים במגרש והתייחסות למגרשים הגובלים.

4.3 מתקן אשפה

- 4.3.1 מתקן לאסוף אשפה יהווה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש או הקיר התומך, ויהיה מוסתר.
- 4.3.2 מיקום מתקנים לאיסוף אשפה ייעשה בתאום עם מח' התברואה ומהנדס המועצה המקומית.

4.4 עבודות פיתוח ונטיעות

- 4.4.1 הבקשה להיתר בניה תכלול, בין השאר, את גובה מפלס הכניסה למבנה ואת הפיתוח הגנני הקשור במבנה, לרבות תכנית נטיעות וגינון.
- 4.4.2 כל מגיש בקשה יחוייב בתנאי היתר בניה, להשלים את עבודות הפיתוח והנטיעות במגרש, עם השלמת הבנין לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

4.5 צמחיה

- 4.5.1 בתוכניות המצורפות לבקשה להיתר בניה, יסומנו העצים הקיימים במגרש.
- הוועדה המקומית רשאית להחליט, כתנאי לאישור הבקשה, על עצים שישמרו ועל נטיעת עצים נוספים.
- 4.5.2 הוועדה המקומית רשאית לחייב את חוכרי ובעלי הקרקעות לאורך הדרכים, נטוע עצים או צמחיה אחרת לאורך גבולות המגרש הפונים לרשות הרבים.
- 4.5.3 עקירת עצים המוגנים, טעונה היתר מיוחד.

4.6 דרכים ושבילים

- 4.6.1 דרך מס' 14 (ליד אזור המלונאות) תהיה חד סטרית.
- 4.6.2 בתחום אזור התעשיה תותר סלילת דרכים פרטיות בהתאם לתוכנית בינוי לכל האתר שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 4.6.3 לא תותר גישה לאתר דרוטי דרך, מדרך מס' 1.

5.1 ביוב

הדלוחים והצואים מכל מבנה יורחקו בצינורות ביוב אל מתקן סילוק קבוע לביוב מרכזי קיים, עפ"י תוכנית תוואי קוי ביוב כללית המצורפת לתכנית זו.

5.2 מים

אספקת המים תהיה מרשת המים של המועצה המקומית מעלות תרשיחא, ובאישור משרד הבריאות.

5.3 ניקוז

היתר בניה יוצא רק לאחר שיובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית.

5.4 הידרנטים

היתר בניה יוצא רק לאחר קבלת התחייבות לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בהתאם לדרישות מכבי-אש.

5.5 קוי שרותים עליים ותת-קרקעיים

בכפוף להוראת כל דין העברת קוי חשמל, טלפון ושרותים עליים ותת-קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו, תותר לפי תכנית מאושרת ע"י הרשות המוסמכת והוועדה המקומית. כל קוי השרותים העירוניים יעברו בתחומי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים. קוי שרותים למבנים יעברו בתחום המגרש בו נמצא המבנה, בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.

5.6 מקלטים

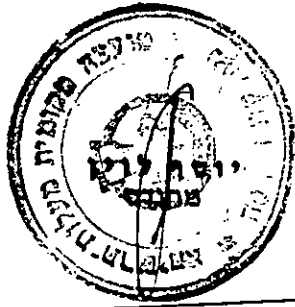
הקמת מקלטים לכל מבנה, כולל מבני ציבור, תעשה עפ"י חוק הג"א אשר יהיה קיים ביום הדיון בבקשת היתר לבניה.

5.7 חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עליים. בקרבת קוי חשמל עליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מדודים מקו אנכי משוך על הקרקע בין בתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

בקו	מתח	נמוך - 2.0 מ'.
בקו	מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ'.	
בקו	מתח עליון 150-110 ק"ו - 9.0 מ'.	

תחנות טרנספורמציה תוקמנה על עמודים, במרחקים שהרעש לא יפריע למבני המגורים בסביבה. העמודים ימוקמו לאורך רצועות צבוריות בלבד



מועצה מקומית מעלות תרשיחא

מינהל מקרקעי ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה
פעלה נפתלי

ינון - תכנון יעוץ ומחקר
חיפה דרך העצמאות 27 סל. 670120
ת.ד. 511 מיקוד 31004

עורך התוכנית
י.ינון - תכנון יעוץ ומחקר
עצמאות 27 - חיפה
טלפון: 04-670402

נספח באור מונחיםרשימת המונחים (לפי נושאים)

1. החוק - חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. תקנות התכנון והבניה - תקנות התכנון והבניה תש"ל 1970 והתיקונים להם.
3. ועדה מחוזית - פירושה הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז הצפון.
4. ועדה מקומית - פירושה הועדה המקומית לתכנון ולבניה - מעלה כפתל.
5. המהנדס - פירושו מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
6. תכנית בינוי - תכנית בקנ"מ 1:500 על רקע תכנית מדידה טופוגרפית עם ציון קוי גובה כל חצי מטר. התכנית תכלול העמדת מבנים, גינות, ריצוף, חומרי בניה חתך אופקי וחתכים ורטיקליים אופייניים, פרספקטיבה או אקסיונומטריה ו/או מודל - הכל לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית. התכנית תציע את החלוקה למגרשי בניה בהתאם לצפיפות שנקבעה בתכנית זו.
7. איזור - פירושו שטח המסומן בתשריט בצבע, בקווים או בקו תחום, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, לציון היעוד ואופן השימוש בקרקע ובבניינים המותרים באותו איזור בהתאם לתכנית זו.
8. בנין - כל מבנה בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר המחובר חיבור של קבע לקרקע, לרבות:
 - (1) כל חלק מבנה כאמור וכן דבר המחובר לו חיבור של קבע;
 - (2) קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים או מיועדים לגדור או לתחום שטח קרקע או חלל.
9. בנין עזר - מבנה ששימושו מחסן או מחסנים דירתיים וכן חניה מקורה לרכב פרטי, כמוגדר בתקנות התכנון והבניה תש"ל 1970.
10. יחידת דיור - מערכת חדרים בעלת כניסה נפרדת אחת, המיועדת למגורי אדם או משפחה, לרבות חדר מגורים, מטבח אחד וחדר שרות שלה ויכול שתכלול פרוזדור, אולם כניסה ומרפסות, כמפורט בחוק.
11. שטח מגרש בניה - פירושו שטחו של מגרש לאחר שהופרש לצרכי ציבור על פי התכנית שאושרה המגדירה אותו.

12. מגרש בניה - חטיבת קרקע המוגדרת בתכנית מאושרת שמותרת עליה בניה על פי התכנית האמורה.
13. חלקה - חלקה הרשומה בלשכת רשם המקרקעין.
14. חזית של מגרש - צלע של מגרש הגובלת בדרך.
15. דרך - כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, לרבות - הרחבת דרך, סמטה, שביל להולכי רגל, מבוא, דרך מדרגות, רחבה, כיכר, מנהרה, גשר, מדרכות, שטחי חניה ציבורית, איי תעבורה שהם ברשות הרבים.
16. קו בנין - פירושו קו על פני הקרקע ומתחתה או מעליה שנקבע בתכנית מאושרת, שבינו לבין גבול הנכס, הבניה אסורה.
17. קו רחוב - פירושו קו על פני הקרקע, מתחתה או מעליה, שנקבע בתכנית מאושרת כגבול השטח המיועד לדרך.
18. מרווח - המרחק הקצר ביותר בין קו בנין, כמוגדר בתקנות התכנון והבניה, לבין גבולו הקרוב של המגרש.
19. רוחב דרך - המרחק בין שני קווי הרחוב כפי שהוגדרו בתקנון התכנון והבניה, כשהוא נמדד במאונך לציר הדרך לרבות המדרכות.
20. מסד - חלל ללא שימוש, אטום עם או בלי מילוי שמתחת לקומה התחתונה ביותר של הבנין, שיווצר כתוצאה מהתאמת המבנה לטופוגרפיה שגובהו מדוד ממשור פני הקרקע הטבעית או חפורה, מהנקודה הנמוכה ביותר ועד תחתית תקרתו, לא יעלה על 1.50 מ'.
21. קומת עמודים - חלל מכוסה תקרה אשר:
1. נמצא בין שתי שורות עמודים או יותר (צמוד לקרקע).
 2. גבהו מהרצפה ועד תחתית התקרה אינו קטן מ - 2.2 מטרים.
 3. יכיל שיכלול מדרגות המובילות לקומות ולבנייני עזר.
 4. פתוח לפחות משלושה עברים ו- 60% משטחו פתוח.
22. מרפסת לא מקורה - משטח ביחידת דיור שאינו מקורה בתקרה ולפחות צידו האחד פתוח ללא קירות כלל או מוגבלים במעקה שגובהו אינו עולה על 120 ס"מ.

23. מרפסת גג - חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קטר מסאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור, ודלת מעבר ביניהם.

24. שטח בניה מותר - שטח זה כולל שטח כל הצפופות ובפנין יהתכיים האופקיים של כל הקירות הפנימיים והחיצוניים בכל הקומות, ואינן כולל את השטחים הפטורים לפי תכנית זו.

25. אחוז בניה מותר - פירושו היחס באחוזים בפין שטח בניה מותר לבין שטח מגרש בניה.

משרד
התכנון
ועירייה
תל אביב

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מעלה נפתלי"
תוכנית 100 מס 6953
הועברה ליעדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
המלצה למתן תוקף בתאריך 1 ע"פ
מ"מנושב ראש הועדה
מנהל. הועדה

הועדה

משרד הפנים מהחז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 6953
הודעה המהווה לתכנון ולבניה ההליטה
ביום 12.5.93 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 6953
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4201
מיום 14.3.94 ת"ת 974