

ת.ג. 8.3.99

2-2884

9

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מס' 9879  
 23-07-1999  
 נתקבל  
 תיק מס'

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי  
 מעלות - תוכנית מפורטת  
 מס' ג. / 9879

"הרחבת בית ספר תלמוד תורה  
 והקצאת שטח למבני ציבור - מעלות  
 תרשיחא"

המהווה שינוי לחלק מתכניות תב"ע : ג/ 6111 , ג/ 2614 , ג/  
 811 , ג/ 8881 , ג/ 7246

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה ושכיה-1965  
 אישור תכנית מס' 9879/14  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 8.3.99 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז - הצפון  
 נפה - עכו  
 יישוב - מעלות תרשיחא

על הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

יוזם התכנית - הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה נפתלי

עורך התוכנית - עופר פורת אדריכל

הועדה על אישור תכנית מס' 9879/14  
 פורסמה בילקוט : מס' 4455  
 מס' 19.5.99

יום חמישי 11 מרץ 1999 כ"ג/אדר/תשנ"ט

עופר פורת - אדריכל  
 מס' רישוי 40976 סל 04-8404010  
 שד"ת הרישוי

1. השם והתחולה : תכנית זו תיקרא בשם : "הרחבת בית ספר תלמוד תורה והקצאת שטח למבני ציבור - מעלות תרשיחא" - תכנית מפורטת : מס' ג / 9879 - ותכול על השטח המתוחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתוכנית זו . התשריט הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
2. היחס לתוכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שינוי וותיקון לחלק מהשטח הכלול בתוכניות תב"ע ג/ 6111, ג/ 2614, ג/ 8881 ותוכנית מתאר ג/ 811 . הוראות תכנית זו, בשטחה, תהיינה עדיפות על פני הוראות כל אחת מן התכניות המוזכרות לעיל.
3. המקום : מחוז - צפון, נפה - עכו, יישוב - מעלות תרשיחא, תחום שיפוט מוניציפאלי - עיריית מעלות תרשיחא
4. גוש 18599, גוש 18737, גוש 18734, גוש 18487, גוש 18488 (בהסדר) גוש 18598 (בהסדר).
5. שטח התוכנית : 34.851 דונם, חישוב גרפי .
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
7. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה נפתלי, הארזים 131 מעלות 04-9978030.
8. עורך התוכנית : עופר פורת אדריכל, שדרות ההסתדרות 47, חיפה 32960 . טל- 04-8404010, פקס- 04-8404015.
9. מטרת התוכנית :
- א. תכנון מחדש של דרכים ושנויי יעוד . הקצאת שטח למבני ציבור עבור בניין ועדה מקומית לתכנון ובניה ויצירת קרית חינוך המורכבת : מבית ספר יסודי במגרש ומבית ספר חטיבת ביניים ובית כנסת.
- ב. הקצאת שטח למבני ציבור עבור "בית הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה נפתלי" בסמוך למבנה המועצה המקומית במקום אזור מגורים א' ואזור מגורים ומסחר והתווית דרכים בהתאם.
10. מסמכי התכנית : תשריט בקני"מ 1:250 והוראות תוכנית זו הכוללת 6 דפים.
11. רשימת תכליות : לא יינתן היתר בניה להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין :
  - א. שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון ציבורי, מתקני משחק, תחנות טרנספורמציה, שאיבה וכו', קיוסקים, פרגולות ציבוריות משולבות בפיתוח גנני.
  - ב. דרכים - כבישים לתנועה מוטורית והולכי רגל, מפרצי חניה מתקני תשתית כגון : חשמל, תקשורת, ביוב וניקוז.
  - ג. איזור מבני ציבור ומוסדות חינוך :- יכלול מרכז לבנייני ציבור כלל עירוניים כמפורט להלן : מוסדות חינוך, בית ספר יסודי וחטיבת ביניים או תלמוד תורה, קרית חינוך תורני, בית כנסת, מוסדות מוניציפליים בניין הועדה המקומית או משרד המיועד לשרות הציבור והרשות המקומית.
  - ד. שביל - מיועד לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב, מרוצף למלוא רוחבו או בחלקו, ללא הפרדה בין מיסעה למדרכה, אשר הגישה אליו הנה על גבי אבן שפה מונמכת.
12. היתרי בניה רישום וחלוקה :
  - א. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ע"פ הוראות תוכנית זו.
  - ב. התכנית לצורכי רישום וחלוקה מחדש של הקרקע הכלולה בתחום תוכנית זו תוגש לאישור הועדה המקומית, בהתאם להוראות סעיף 138 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, או סעיף 139, זאת לאחר גמר ביצוע עבודות התשתית בשטח, כבישים, פיתוח, שבילים מדרגות קירות תומכים וכו'.
13. הפקעות : שטחים המיועדים לשטחי ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה וירשמו על שם המועצה המקומית מעלות - תרשיחא.
14. באור סימנים בתשריט :
 

א. גבול התכנית	קו כחול כהה
ב. שטח ציבור פתוח	ירוק
ג. איזור מגורים ומסחר	כתום פסים באפור
ד. איזור למבני ציבור	חום מתוחם בחום כהה
ה. אזור מגורים א'	כתום
ו. גבול ומספר גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים ומספר מודגש בין 5

ספרות	דרך גישה / שביל	ז.
ירוק/ מתוחם באדום	דרך מאושרת/ קיימת	ח.
חום	דרך מוצעת	ט.
אדום	חניה ציבורית	י.
אדום עם שיבוץ אלכסוני בשחור	גבול מגרש	יא.
קו דק בצבע התשריט	מבנה קיים	יב.
מצולע מנוקד מבפנים	מספר דרך	יג.
משולש עליון בעיגול הדרך	קו בניין	יד.
משולשים צידיים בעיגול הדרך	רוח הדרך	טו.
משולש תחתון בעיגול הדרך	<u>דרכים :</u>	14.
	תואי הדרכים ורוחבם יהי כמסומן בתשריט.	א.
	הדרכים תרשמנה בבעלות המועצה המקומית, בהתאם לחוק.	ב.
	דרכים ארציות תרשמנה על שם המדינה ולא על שם הרשות המקומית.	ג.
	דרכי גישה כולל מדרגות, תבוצענה בהתאם לתוכניות פיתוח כפי שתאושרנה ע"י הועדה המקומית כאשר רוחב הדרכים להולכי רגל לא יקטן מ 1.5 מ'.	ד.
	<u>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל :</u>	15.
	לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליונים. בקרבת קוי חשמל עליונים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.	א.
	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מ' )	11.0 מ'
	בקו מתח עד 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 מ' )	21 מ'
	הערה :	
	במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על - בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.	
	אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ ;	ב.
	3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו	
	1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו	
	0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט	
	אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.	
	המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.	ג.
	לא יוצבו בשטח התוכנית טרנספורמטורים על עמודים. הטרנספורמטורים ישולבו לפי הצורך בתוכניות פיתוח בתוך הקירות התומכים.	ד.
	<u>ניקוז מי גשם :</u> יבוצעו ע"י יוזם התוכנית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז, ע"י חלחול טבעי, ניקוז וזרימה בתעלות עיליות ו/או תת קרקעיות.	16.
	<u>אספקת מים :</u> אספקת המים תהיה מרשת המים של המועצה המקומית מעלות תרשיחא.	17.
	<u>טלפונים :</u> כל חיבורי קשר הטלפונים לבניינים יהיו תת קרקעיים. לא יבוצעו חיבורים עליונים.	18.
	<u>הרחקת אשפה :</u> סדורי ריכוז והרחקת אשפה, יקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.	19.
	<u>ביוב :</u> כל הבניינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית בהתאם למפרטים שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.	20.

21. הידרנטים : מגיש התוכנית יבצע קביעת הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות, כפי שיידרשו ע"י רשויות כיבוי אש.
22. מקלטים ו/או מרחבים מוגנים : ע"פי הנחיות ו דרישות הג"א.
23. חניה : החניה בשטח התוכנית בתחום המגרשים תהייה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
24. הוראות פיתוח נוף : גינון ונטיעות בשטחים ציבוריים יבוצעו ע"י מגיש התוכנית. עפ"י ההנחיות הבאות :
- א. קירות תמך ייבנו מאבני לקט מקומי עם גב בטון.
- ב. גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך לא יעלה על 3 מטר. במידה והפרשי הגבהים יעלו על 3 מטר ייבנה קיר התמך בדירוגים מגוונים בעומק שלא יפחת מ 1.2 מטר בין קיר תמך אחד למשנהו.
- ג. ניקוז קיר התמך יהי נסתר.
25. פיתוח שטחים ציבוריים : יוזמי התוכנית ישאו בהוצאות פיתוח השטחים הציבוריים.
26. היטל השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק.
27. העיצוב הארכיטקטוני של המבנים :
- א. לא יותקנו צינורות גלויים להספקת מיים, ביוב, חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של המבנה.
- ב. חזות המבנה וחומרי הגמר יחויבו בקבלת אישור מהנדס הרשות המקומית.
28. טבלת שטחים :

חלוקת שטחים מצב קיים

תאור השטח	צבע השטח	שטח בדונם	השטח ב- %
איזור למבני ציבור ומוסדות חינוך	חום מתוחם בחום כהה	9.806	28.13
איזור ציבורי פתוח	ירוק	7.945	22.79
דרך מאושרת	חום	9.783	28.07
איזור מגורים ומסחר	כתום ובפסים באפור באלכסון	5.631	16.157
אזור מגורים א'	כתום	0.841	2.413
שביל/ דרכי גישה	ירוק מתוחם אדום	0.845	2.424
סה"כ		34.851	100

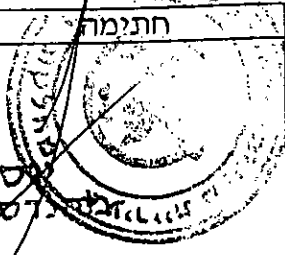
חלוקת שטחים מצב מוצע

תאור השטח	צבע השטח	שטח בדונם	השטח ב- %
איזור למבני ציבור ומוסדות חינוך	חום מתוחם בחום כהה	15.318	43.92
איזור ציבורי פתוח	ירוק	9.518	27.31
דרך מאושרת	חום	3.613	10.36
דרך מוצעת	אדום	5.586	16.02
שביל/ דרך גישה	ירוק מתוחם אדום	0.492	1.41
חניה ציבורית	אדום עם שיבוץ אלכסוני בשחור	0.324	0.92
סה"כ		34.851	100

29. טבלת זכויות והגבלות בניה :

מס' יחיד משטח בדונם סה"כ	צפיפות נטו/ מס' יחיד למטר סה"כ	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								קווי בניה			גודל מגרש מירימאלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים) עיקריים)
		גובה במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שירותיים עיקריים	מתחם למפלס בניה	מעל למפלס בניה	קדמי	אחורי	צדדי				
על פי תכנית בנייה	על פי תכנית בנייה	8.5 מ'	2	90%	45%	20%	70%	40%	50%	5	5	4	1,648	אזור ציבורי לחבנה הינורה המקומית		
על פי תכנית בנייה	על פי תכנית בנייה	8.5 מ'	2	90%	45%	20%	70%	40%	50%	5	5	5	13,670	אזור למבני מוסדות חינוך דרכים ושבילים		
א ר י ב נ י י ה																
א ר י ב נ י י ה																
על פי תכנית בנייה				4	1	תחת הקמת מבנה קיומק בגודל עד 12 מ"ר ועד 0.5% משטח השצ"פ						5	5	5	4 דונם	שטח ציבור פתוח

30. חתימות

תאריך	חתימה
23/3/99	 סי לוי מס העירייה
	עופר פורת-אדריכל מס רישוי 80976 טל. 8404010 עדרת הרב <del>הרבה</del> 4 חני

יוזם התוכנית

בעל הקרקע

עורך התוכנית

אישורי ועדות