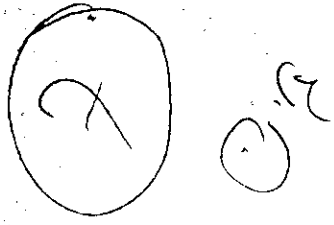


07 ה
20.3.2000

2-3572

A\D\Manafit\תקנון-10961



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

הודעה על אישור תכנית מס	4891
מספר תכנית הפרסומים מס	3-6-2000
מיון	

"תוכנית ג/ 10961 שינוי יעוד ממסחר למבני ציבור וממבני ציבור למסחר, מעלות תרשיחא"

משרד הבנייה ומחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס 4891

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 20.3.2000 לאשר את התכנית

י"ר הועדה המחוזית

שינוי לתכנית : ג/במ/ 92 - מעלות

2000

- | | | |
|--------------------------|---|----------------------|
| ועדה מקומית "מעלה נפתלי" | : | יוזם התכנית |
| אדריכל עופר פורת | : | עורך התכנית |
| עיריית מעלות תרשיחא | : | תחום שיפוט מוניציפלי |
| מנהל מקרקעי ישראל | : | בעלי הקרקע |
| מחוז צפון | : | ועדה מחוזית |
| מעלות - תרשיחא | : | יישוב |

2 מרץ, 2000
כ"ה אדר א, תש"ס

1. השם והתחולה

תכנית זו תיקרא בשם : "תוכנית ג/ 10961 " שינוי יעוד ממסחר למבני ציבור וממבני ציבור למסחר, מעלות תרשיחא", ותחול על השטח המתוחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתוכנית זו. התשריט הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. היחס לתוכניות אחרות

א. תוכנית זו מהווה שינוי ותיקון לחלק מהשטח הכלול בתוכניות תב"ע מאושרת : ג/במ 92.
 ב. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה בשטחה, עדיפות על פני הוראות כל, תכנית קודמת אחרת.

3. המקום

מחוז - צפון
 נפה - עכו
 ישוב - מעלות תרשיחא
 תחום שיפוט - עיריית מעלות תרשיחא
 מוניציפאלי

19437	19436 ✓	19435 ✓	19434 ✓	גושים וחלקות : גושים חדשים (חלקי) חלקות חלקיות :
1,17,18,20,38	3-5,8-11 13-16	4,7-11,23,24 27,✓	24-28,1,2,3,✓ 7,9,14,15,16, 10✓	חלקות בשלמות :
40,41	17 ✓	6 ✓	4,5,6	

4. שטח התוכנית

4.066 דונם, חישוב גרפי.

5. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

6. יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה נפתלי הארזים 131 מעלות תרשיחא 04-9978030

7. עורך התוכנית

אדר' עופר פורת, שד' ההסתדות 47, חיפה 32960. טל : 04-8404010 פקס : 04-8404015

8. מטרת התוכנית

א. שינוי יעוד שטח מסחרי מ- 3 משטח המיועד למסחר לשטח המיועד לבינייני ציבור.
 ב. שינוי יעוד שטח ציבורי צ- 9 משטח המיועד לבינייני ציבור לשטח המיועד למסחר.
 ג. הגדלת אחוזי בניה ומספר קומות לשטח מבני ציבור.

9. מסמכי התכנית

א. תשריט בקני"מ 1: 1250.
 ב. הוראות תוכנית זו הכוללות ..8... דפים.
 כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

10. רשימת תכליות

לא ייתן 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. דרכים - כבישים ושבילים לתנועה מוטורית והולכי רגל, מפרצי חניה מתקני תשתית כגון: חשמל, תקשורת, ביוב וניקוז.
- ב. אזור מסחרי - יכלול מסחר קמעונאי ושרותים אישיים המקובלים באזורי מגורים ובמרכזים שכונתיים המפורטים להלן: -
- חנויות לצרכי מזון- ירקות ופירות, מכולות, מעדניות, איטליזים, דגים, ממתקים, משקאות, עוגות ודברי מאפה, ובלבד שהאפיה הנה לשיווק עצמי במקום.
 - חנויות מוצרים: טבק, מכשירי כתיבה, צעצועים, מכשירי צילום, תמרוקים, סדקית, ספרים ועיתונים, הלבשה, הנעלה, מוצרי עור, אריגים, כלי בית, צרכי חשמל ואלקטרוניקה, בתי מרקחת, פרחים, מזכרות, רהיטים, אופניים ועגלות ילדים, שעונים ותכשיטים, תמונות ומסגרות, אופטיקה, ספורט, כלי נגינה.
 - שרותים אישיים ועיסקיים, מספרות, מכוני יופי, מכוני צילום, שרותי תיווך, בנקאות, מכירת כרטיסי הגרלה ומופעים, שרותי בעלי מקצועות חופשיים, רופאים, מהנדסים אדריכלים, עורכי דין ורואי חשבון.
 - שרותי חברה ואירות- בתי קפה, מסעדות, מזנונים, מועדונים חברתיים וספוטביים להוציא מועדוני משחק המוגדרים בסעיף 151א בתוספת לפקודת מלאכות ותעשייה.
 - שרותי בית של בעלי מקצוע לתיקוני חשמל, רדיו, טלביזיה, מקררים, שרברבות, זגגות, סנדלרות, חייטות וכיוצא בזה.
 - עיסקי עינוג ציבוריים, בתי קולנוע ואולמות אירועים.
 - חנויות למסחר קמעונאי - חומרי בניין, כלי עבודה, כלי יריה, כלי רכב.
- ג. שטח לבנייני ציבור - מיועד לבניין ציבור כגון: שרותי תרבות וחברה, גן ילדים, ספרייה, גלריות לאומנות, מועדוני נוער ומבוגרים, אולם ספורט, בריכות שחיה, מרפאה ציבורית, מעון יום, בית כנסת, בית מיקווה, תחנה לאם ולילד או כל יעוד אחר המיועד לרווחת הציבור.

11. העיצוב הארכיטקטוני של המבנים

- א. לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי גז, מיכלי דלק, זרועות לתלית כביסה, מזגני אויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש או מוליכים סניטריים/הנדסיים כגון צנרת מים גז וביוב, ארובות למיניהן אלא במתכונת אשר תבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה ובחיבורים תת קרקעיים. באישור מהנדס הועדה.
- ב. מערכות תשתית: מערכות חשמל, תקשורת ומערכות תשתית אחרות אשר תבוצענה תהיינה תת קרקעיות.
- ג. אנטנות טלביזיה: תותקן אנטנת טלויזיה מרכזית בחיבור תת קרקעי לבתים.
- ד. גדרות: חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור וכן מיקום שערים, שילוט מואר וכו', יבוצעו עפ"י מתכונת שתיקבע ע"י יוזמי התכנית ותקבל את אישורו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ה. גגות: גגות הבניינים יהיו משופעים, שיפוע עד 45° ויכוסו ברעפים או בחומר חיפוי אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא יותרו בתחום התכנית גגות שטוחים אלא כמרפסת לא מקורה אשר מהווה גג כחלק ממבנה קיים כאשר השטח הבלתי מקורה יוצר דירוג חזותי. הוראות אלו לא חלות על מבני מסחר כמצויין בטבלת הזכויות וגבלות הבניה.

12. באור סימנים בתשריט

- | | |
|------------------------|--|
| א. גבול התכנית | קו כחול עבה כהה |
| ב. גבול תכנית מאושרת | קו עבה כחול מרוסק |
| ג. אזור מסחרי | שטח צבוע אפור |
| ד. שטח למבני ציבור | שטח צבוע חום ומתוחם בחום כהה |
| ה. דרך קיימת או מאושרת | שטח בצבע חום בהיר |
| ו. גבול ומספר גוש | קו משוּן בכיוונים הפוכים ומספר מודגש בין 5 ספרות |
| ז. גבול מגרש | קו דק בצבע ירוק |

ח. מבנה קיים	מצולע מנוקד מבפנים
ט. מספר דרך	משולש עליון בעיגול הדרך
י. קו בניין	משולשים צידיים בעיגול הדרך
יא. רוחב הדרך	משולש תחתון בעיגול הדרך

13. דרכים וחניות

- א. תוואי הדרכים ורוחבם יהי כמסומן בתשריט.
 ב. הדרכים תרשמנה בבעלות העירייה, בהתאם לחוק.
 ג. החנייה בשטח התכנית בתחום המגרשים תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (תקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 ועל פי המופיע בטבלה 26 א בהוראות תוכנית זו.

14. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים; 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.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.6 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')	25 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.
 ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ;
 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.
 ג. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

15. ניקוז מי גשם

- מתן אישורי בניה יותנו בפתרון ניקוז מי גשמים ויבוצעו ע"י יוזם הבקשה בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית, ע"י חלחול טבעי, ניקוז וזרימה בתעלות עיליות ו/או תת קרקעיות.

16. אספקת מים

- אספקת המים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית.

17. טלפונים

- כל חיבורי קשר הטלפונים לבניינים יהיו תת קרקעיים. לא יבוצעו חיבורים עיליים. הכל על פי מפרטי ואישורי בזק.

18. הרחקת אשפה

- סדורי ריכוז והרחקת אשפה, יקבעו בתאום עם מהנדס ועדה מקומית.

19. ביוב

- היתר הבנייה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה שביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

20. כיבוי אש

הרשות המקומית תבצע קביעת הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות, כפי שיידרשו ע"י רשויות כיבוי אש.

21. מקלטים ו/או מרחבים מוגנים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א.

22. הפקעות

"מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

23. הוראות פיתוח נוף

- א. גינון ונטיעות בשטחים ציבוריים יבוצעו ע"י עיריית מעלות תרשיחא.
- ב. קירות תמך ייבנו מאבני לקט מקומי עם גב בטון.
- ג. ניקוז קיר התמך יהי נסתר.

24. היתרי בניה

ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ע"פ הוראות תוכנית זו.

25. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

26. חניות

לא ינתן היתר בניה לבניין חדש אלא אם הוסדרו מקומות חניה על פי הטבלה בסעיף 26א. המצורף להלן. בחישוב מספר מקומות חניה יעוגל חלק חלקי כלפי מעלה לידי יחידה שלמה.

א. טבלת חישוב שטחי חניות לתכליות שונות

התכלית	יח' חישוב	מספר חניות לרכב פרטי	חניות למשאיות
חניות ובתי עסק	לכל 20 מ"ר	1	1 לכל 400 מ"ר
משרדים	לכל 40 מ"ר	1	
מסעדות בתי קפה	לכל 10 מ"ר מהשטח המיעד לאורחים	1	לכל 1000 מ"ר
אולמות ספורט ובידור	לכל 10 מקומות ישיבה	1	
ספרייה, תערוכה	לכל 75 מ"ר המיועד לציבור	2	
בריכת שחיה	לכל 50 מ"ר משטח המגרש	1	

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע את מספר מקומות החניה לגבי תכליות שלא נכללו בטבלה הנ"ל ולחייב הסדרת מקומות חניה נוספים או לאשר הקלות עקב חפיפה בדרישות. כל זאת על פי תקנות משרד התחבורה.

27. טבלת שטחיםחלוקת שטחים מצב קיים

תאור השטח	צבע השטח	שטח בדונם	השטח ב- %
שביל / דרך משולבת	ירוק אדום לסרוגין	0.645	15.87
שטח לבנייני ציבור (צ-9)	חום מתוחם חום כהה	0.549	13.5
איזור מסחרי (מ-3)	אפור מתוחם אפור כהה	0.708	17.4
דרך קיימת מאושרת	חום	2.164	53.23
סה"כ		4.066	100 %

חלוקת שטחים לתכנית מצב מוצע

תאור השטח	צבע השטח	שטח בדונם	השטח ב- %
שביל / דרך משולבת	ירוק אדום לסרוגין	0.645	15.87
שטח לבנייני ציבור	חום מתוחם חום כהה	0.708	17.4
איזור מסחרי	אפור מתוחם אפור כהה	0.549	13.5
דרך קיימת מאושרת	חום	2.164	53.23
סה"כ		4.066	100 %

28. טבלת זכויות ותגובות בנייה

מס יח"ד ושטח	צפיפות נטו/ מס' יח"ד למגוון	גובה בנייה מקסימלי		אחודי בנייה / שטח בנייה מקסימלי										קווי בניין			גודל מגרש חדוד גרפית (מעוגל כלפי מטה)	שם האזור (שמונים)
		גובה	מספר קומות	גובה	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי	שטח	שירותים	שירותים	מתחם	תעל	אחודי	צדדי	קדמי			
בזונם סה"כ	יח"ד למגוון	גובה	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי	שטח	שירותים	שירותים	מתחם	תעל	אחודי	צדדי	קדמי	(במ"ר)	עיקריים)			
בנייה על פי תכנית בינוי	בנייה על פי תכנית בינוי	*10	2	80%	50%	10%	70%	**	80%	3	3	5	540	אזור מסחרי				
בנייה על פי תכנית בינוי	בנייה על פי תכנית בינוי	14	4	100%	60%	5%	*** 95%	**	100%	3	3	5	700	שטח לבינוי ציבור				

* במבנה מסחרי הגובה כולל מעקה ומסד במקרה של גג שטוח ולא כולל מתקנים טכנים, במקרה של גג משופע יותר גובה של 13 מטר.
 ** ועדה מקומית במסגרת היחיד בניה ושאיית להעביר בין % בנייה מעל למפלס הכניסה ל % בניה אשר מתחת למפלס הכניסה ובלבד ש% הבניה הכללי לא יעלה על סך % הבניה המותר בטבלה.

Dyanan@hivakve-tel

29. חתימות



13-3.00

עיריית מעלות תרשיחא

מינהל מקרקעי ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון - משרד הפנים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה נפתלי

~~עופר פורת - אדריכל
מס' רישוי 80926 טל 04-8404010
שדרות ההסתדרות 47 חיפה~~

עורך התכנית - עופר פורת, אדריכל