

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 6296/ג

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החל

ביום 12.94 לאחר את התכנון

טננכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 6296/ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4386

מיום 28.2.96 פת"ל 2027

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי

מעלה נפתלי

תוכנית מתאר

מעיליא

מספר גו 6296

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

מעלה נפתלי

תכנית מס' 6296/ג

הועדה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם

הילצה לתפקידה ביום 11.3.81

מחרוזת הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תכנית מספר : 6296/ג

המקום: מעיליא

גושים בשלמות : 18629, 18630, 18635, 18637, 18674, שטח בנוי. 18631, 18636

חלקי גושים : 18627, 18628, 18633, 18634, 18640, 18638, 18639

שטח התכנית : כ 1200 דונם.

בעל הקרקע: מ.מ.מעיליא, מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

היוזם: 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה נפתלי.
2. המועצה המקומית מעיליא.

עורך התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה נפתלי.

תאריך : 1/89

יחס לתוכניות אחרות:

הוראות תכנית מתאר מספר 958 למרחב תכנון הועדה המקומית מעלה נפתלי תחולנה בכל דבר לגבי השטחים הכלולים בתכנית זו אלא אם הוראות תוכנית זו קובעות אחרת.

1- מטרת התכנית - הכנת תוכנית מתאר בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

2- כללי

2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר ג/ 6296 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרני להלן " התשריט " .

2.2 התשריט

תכנית זו אינה מבטלת את התכניות המפורטות הקודמות המאושרות בשטחה אך בכל שתירה בין התכניות האמורות לבין תכנית זו הוראות תוכנית זו שתקבענה .

סימון בתשריט

פירוט הסימון

קו כחול רצוף	.....	1. גבול התוכנית
כתום	.....	2. אזור מגורים א'
פסים בצבע כתום ואפור	.....	3. אזור מסחרי ומגורים
בצבע כחול	.....	4. אזור מגורים מיוחד
סגול עם פסים וצלבים בירוק	.....	5. אזור לפתוח תיירות
צבע סגול עם פסים אלכסוניים שחורים .	.....	6. שטח לגידול חזירים
פסים כתומים עם פסים סגולים	.....	7. מלאכה ומגורים
ירוק מותחם בחום	.....	8. שטח ספורט
חום מותחם חום כהה	.....	9. שטח לבנין צבורי
ירוק	.....	10. שטח צבורי פתוח
צהוב מקווקו בירוק אלכסוני	.....	11. שטח לבית קברות
סגול	.....	12. אזור תעשיה ומלאכה
פסים אלכסוניים בצבע אפור	.....	13. שטח לתכנון מפורט
חום	.....	14. דרך מאושרת
אדום	.....	15. דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת
ירוק עם קיוקוו באדום	.....	16. דרך להולכי רגל
קוים אלכסוניים באדום	.....	17. דרך לביטול
ספרה ברבע העליון של העיגול	.....	18. מספר הדרך
ספרות ברבעים הצדדים של העיגול	.....	19. קו בנין מינימלי (קדמי)
ספרה ברבע התחתון של העיגול	.....	20. רוחב הדרך

4- חלוקה לאזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות

- 4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה בחלוקת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין .
- 4.2-א. מותר להקים יותר מבנין אחד במגרש בתנאי של הסכמת כל בעלי המגרש לשמירת מרווח של לפחות 6 מטר או 0 מטר בין הבנינים לקיום שאר הוראות התכנית .
- 4.2-ב. מותר להקים במגרש מבני עזר כגון מחסן, סככה לחניה בשטח כולל שלא יעלה על 40 מטר ובגובה שלא יעלה על 2.3 מטר .
- 4.3 חנויות :תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר מקומי גם באזור מגורים . (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה) .
- 4.4 שטח מינימלי למגרש בניה , אחוז בניה מקסימלי , מרווחים וקוי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט , גובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית זו אחוזי הבניה יהיו מחושבים לפי שטח המגרש נטו .
- 4.5 מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים
- מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האזור שסייגו מועטים יותר , פרט למרווח חזית הבנין כפי שנקבע בתשריט .
- 4.6 שטחי הדרכים והשטחים הצבוריים הפתוחים
- יהיו נתונים להפקעה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 .
- 4.7 שטחי חניה ומיקום חניה
- א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות החניה הארצית .
- ב. לא תותר הקמת מוסך נפרד לחנית רכב באזור כלשהו , אם אפשר , לדעת הועדה המקומית , להתקינו בקומת קרקע של הבנין .
- ג. גובהו של סככה לחניה נפרד לא יעלה על 2.3 מטרים .
- ד. במקרים טופוגרפים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד .
- ה. מיקום החניה יהיה בתוך גבולות המגרש .
- 4.8 בנינים קיימים
- הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין קדמי הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו תאושר תוספת בניה במקומות עליונות באותו קו בנין קיים .
- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת לגבי בנינים קיימים כדין , לפי המרווחים הקיימים בעת הגשת תוכנית זו ובלבד שלא תהיה חדירה לתוך שטח של דרך או שטחי ציבור .

איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני

4.9

לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בגין קשתות או קמרוונים אלא בהיתר מיוחד מהועדה המקומית.

5-רשימת תכליות

=====

5.1 אזורי מגורים א'

- א. בתי מגורים
- ב. מועדונים פרטיים וחברתיים
- ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטיחי חניה .
- ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וכדומה שאינם גורמים הפרעה למגורים .
- ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית .
- ו. חנויות מזון וקיוסקים .
- ז. מספרות ומכוני יופי .
- ח. שרותים צבוריים שאינם גורמים להפרעה למגורים כגון מרפאות .

5.2 אזור מגורים מיוחד

בתי מגורים בלבד .

5.3 אזור מסחרי ומגורים .

יהיה מותר להקים בקומת קרקע שורת חנויות למסחר ומעל קומת המסחר יהיה מותר להקים 3 קומות מגורים , לתכליות כמו באזור מגורים א .

מלאכה ומגורים.

5.4

יהיה מותר להקים בקומת קרקע בתי מלאכה ועל קומת בתי המלאכה יהיה מותר להקים 3 קומות מגורים לתכליות כמו באזור מגורים א' ובתנאי שעסקי המלאכה אינם גורמים מטרד למגורים.

אזור מבני צבור

5.5

א. השטח מיועד להקמת בנייני ציבור לפי סעיף 188 ב לחוק כגון :

- א.1 מקומות לפולחן דתי כגון: כנסיה , מסגד וכו.
- א.2 מוסדות חינוך ותרבות .
- א.3 מגרשי משחקים .
- א.4 קולנוע
- א.5 מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה .
- א.6 משרדים וכו

לפני הוצאת רשיונות בניה בחלקה זו, יש להגיש תכנית בנוי על ידי מודד מוסמך בקנה מידה 1:250 שתראה תכנון מפורט לכל החלקה אלא אם ייבנו כל המבנים בשטח בבת אחת ולפי רשיון בניה אחד .

5.6 שטח לגידול חזירים

בתנאי משרד הבריאות לאחר הגשת תשריט חלוקה ערוך ע"י מודד מוסמך

- 5.7 שטח צבורי פתוח

א. ככרות, גנים צבוריים ונטיעות .
ב. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש צבוריים .
ג. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים , בריכות שחיה .
- 5.8 אזור תעשייה ומלאכה

בתי מלאכה ותעשייה למוניהם כולל מסחר ומשרדים להוציא תעשייה מזיקה בהנחיית המשרד לאיכות הסביבה .
- 5.9 בית קברות

חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי .
קוי הבנין: מהצדדים הצפוני, מערבי ודרומי כמסומן בתשריט. בצד המזרחי 10 מ' בין
בית הקברות ואיזור המסחר והמלאכה, עם גידור בית הקברות ושדרת נטיעות ברוחב 10 מ'
איזור לפיתוח תיירות 29.5.95
29.8.95
- 5.10 לא תותר בניה אלא לאחר הכנת תכנית מפורטת מתאימה לצורכי המקום .
- 5.11 מזבלה

תאותר במסגרת תכנון אזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית
- 5.12 שטח ספורט

ישמש להקמת מגרשי משחקים , תדרש הקמת בתי שימוש ומתקני בטיחות הדרושים למשתמשים ולקהל .
- 5.13 דרכים

א. שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו .
ב. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התוכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה .
חלקות שהגישה אליהם בזכות מעבר בלבד תהיה המועצה המקומית באישור הועדה המקומית רשאית להעביר בה חיבור תשתית מים ביוב וכדומה ודרך גישה ברוחב 2 מטר .
ג. דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלושה (3) מטר לפחות .
ד. בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה, בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות .
- 5.14 שטח לתכנון מפורט

לכל שטח המסומן לתכנון מפורט תוכן תכנית מפורטת לשטח כולל .
- 6 דרכים ונטיעות
=====
- 6.1 דרך- פירושה גם דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתכנית מפורטת או תוכנית פרצלציה לגופו של ענין .

- 6.2 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שנויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשנוי עיקרי בתכנית זו .
- 6.3 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית .
- 6.4 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור המינהל לענייני חשמל במשרד הפתוח ובאישור הועדה המקומית .
- 6.5 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים .
- 6.6 נטיעת עצים ושמירתם

א. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .

ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו , רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה , ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים .

ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו , לנטוע עצים חדשים, שיחי ומשוכות לאורל גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים .

7- ניקוז, תיעול, אספקת מים וחשמל

=====

המועצה המקומית תהיה רשאית לבצע ולתחזק תשתית מים, ניקוז ביוב וחשמל בשטחים פרטיים ללא פגיעה במבנים ובזכויות בניה .

7.1 ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל .

7.2 ביוב

א. לפי דרישת הועדה המקומית ואשור הועדה המחוזית , המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י היעדה המחוזית .

ב. כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית יחובר לרשת הביוב המרכזית ויונקז בהתאם התכנית .

7.3 אספקת מים

א. הספקת מים בתאום עם הרשות המקומית .

ב. שום באר פתוח, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית .

לפי סעיף 2 בהתנגדות חברת החשמל .
איסור הבניה בקרבת קוי חשמל :

א. לא ינתן היתר בניה חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים , בקרבת קוי מתח עיליים , יונתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי קשור אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :

המבנה:

2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 מטרים	בקו מתח גבוה 22 ק"ו
8 מטרים	בקו מתח גבוה 110 ק"ו
10 מטרים	בקו מתח עליון 051 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל .

8- מקלטים

=====

בכל בניני הצבור בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן .

9- חלוקת משנה

=====

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע , מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך .

10- הרחקת אשפה

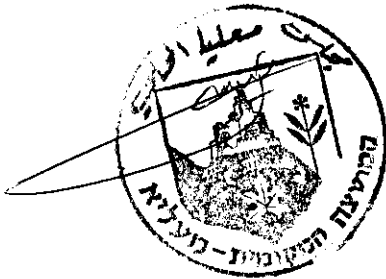
=====

לא יונתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח הקרקע ויסומן בתכנית ההגשה .

11- חתימות

=====

יוזם התכנית: מ.מ.מעיליא



הועדה לתכנון
ובניה מעלה נפתלי

עורך התכנית :

הועדה לתכנון
ובניה מעלה נפתלי

4.10. עבלת זכויות והגבלות הבניה באיזור התוכנית.

מס' יח"ד מגורש בסה"כ	מס' יחידות למגורש	גובה בנין מקסימלי		מקסימלי				שטח בניה		אחוזי בניה		בניה		גודל מגורש מ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שדות עיקרי	שטח מוחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי	מגורש			
** 4	** 4	13	4	144%	36%	6%	30%	* 1	* 3	לפי תשריט	3	3	400 מ"ר או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה רישומה)	מגורים א'	
** 3	** 3	10	3	108%	36%	6%	30%	** 1	** 2	לפי תשריט	4	4	500 מ"ר	מגורים מיוחד	
ב י נ ו י ת															
---	-----	12	3	150%	50%	10%	40%	---	3	לפי תשריט	3	3	800 מ"ר	שטח לבנין ציבורי	
---	-----	4.5	1	60%	60%	10%	50%	---	1	לפי תשריט	3	3	2000 מ"ר	שטח לגידול חזירים	
מ פ ר ט ת															
** 4	** 4	13	4	144%	36%	6%	30%	* 1	* 3	לפי תשריט	3	3	400 מ"ר	איזור מלאכה ומגורים	
** 4	** 4	13	4	144%	36%	6%	30%	* 1	* 3	לפי תשריט	3	3	400 מ"ר	איזור מסחר ומגורים	

* מותרת בשיפוע הקרקע . בשיפועים תלולים יתוכננו שתי קומות למפלס הבנייה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות .
 ** מותרת בשיפוע הקרקע . בשיפועים תלולים יתוכננו שתי קומות למפלס הבנייה אך לא יותר מסה"כ 3 קומות .
 --- בכל איזורי המגורים יהיה מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר.