

28.11.2000

11227 שררה \Manafli \EAD

2-4188

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה חש"ח 1965
 11227
 אישור תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה התליטה
 פיום 16.8.00
 לאשר את התכנית
 שמוכיל לתכנון

11227
 הודעה על אישור תכנית מס.
 נדרסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

"תוכנית ג/ 11227 הקצאת שטח לש.צ.פ. לאורך הדרך שרירא שלמה - שיבוי לתכנית ג/ במ/ 43 - מעלות"

1999

- | | | |
|--------------------------|---|----------------------|
| ועדה מקומית "מעלה נפתלי" | : | יזום התכנית |
| אדריכל עופר פורת | : | עורך התכנית |
| עיריית מעלות תרשיחא | : | תחום שיפוט מוניציפלי |
| מנהל מקרקעי ישראל | : | בעלי הקרקע |
| מחוז צפון | : | ועדה מחוזית |
| מעלות - תרשיחא | : | ישוב |
| 18 | : | מספר יח"ד |

יום חמישי 09 נובמבר 2000
 "א חשון, תשס"א

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

"תוכנית ג/ 11227 הקצאת שטח לש.צ.פ. לאורך הדרך שרירא שלמה - שינוי לתכנית ג/ במ/ 43 - מעלות"

1999

ועדה מקומית "מעלה נפתלי"	:	יזם התכנית
אדריכל עופר פורת	:	עורך התכנית
עיריית מעלות תרשיחא	:	תחום שיפוט מוניציפלי
מנהל מקרקעי ישראל	:	בעלי הקרקע
מחוז צפון	:	ועדה מחוזית
מעלות - תרשיחא	:	ישוב
18	:	מספר יח"ד

יום חמישי 09 נובמבר 2000
י"א חשון, תשס"א

1. השם והתחולה

- א. תכנית זו תיקרא בשם : "תוכנית ג/ 11227 הקצאת שטח לש.צ.פ. לאורך הדרך שרירא שלמה - שינוי לתכנית ג/ במ/ 43 - מעלות " ותחול על השטח המתוחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתוכנית זו . התשריט הני"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ב. התכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתוכנית זו.

2. היחס לתוכניות אחרות

- א. תוכנית זו מהווה שינוי ותיקון לחלק מהשטח הכלול בתוכניות תבי"ע מאושרת : המהווה שינוי לתכנית מתאר 811 למעלות : ולתכנית מאושרת ג במ/ 43.
- ב. הוראות תוכנית זו בשטחה תהיינה עדיפות על פני הוראות התכניות הני"ל.

3. המקום

מחוז - צפון / נפה - עכו / ישוב - מועצה מקומית מעלות תרשיחא	גוש	גושים חדשים	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
	18382	19445	59,2-10	57
		19444	23-30	73-74, 31

4. שטח התוכנית

8.895 דונם, חישוב גרפי .

5. מסמכי התכנית :

- א. דפי הוראות תוכנית זו הכוללים ___ 6 ___ - דפים.
- ב. תשריט צבוע בקנה מידה 1:1,250 ו 1:10,000
- ג. כל מסמכי התכנית הני"ל הנם חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

6. מטרת התוכנית

- א. שינוי יעוד משטח מגורים א' מיוחד לשטח ציבורי פתוח בשיפוע קרקע חזק הנמצא בהזנחה סביבתית הצמוד לדרך שרירא שלומה לצורך פיתוח נופי ואחזקתו השוטפת ע"י העברתו לאחריות עיריית מעלות תרשיחא.
- ב. הגדלת אחוזי בנייה.
- ג. חלוק ואיחוד מחדש של חלקות.

7. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

8. יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה נפתלי

9. עורך התוכנית

אדרי' עופר פורת, שד' ההסתדרות 47 חיפה . טל/פקס 04-8404010

10. הפקעות

"מקרקעי ישראל" כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

11. באור סימנים בתשריט

א. גבול התכנית	קו כחול כהה
ב. גבול תכנית מאושרת	קו כחול כהה מרוסק ומספר התכנית בכחול
ג. אזור מגורים א' מיוחד	שטח בצבע כתום מתוחם בחום
ד. שטח ציבורי פתוח	שטח בצבע ירוק
ה. דרך קיימת או מאושרת	שטח בצבע חום
ו. מבנה קיים	מצולע מנוקד מבפנים
ז. גבול ומספר גוש	קו משוון בכיוונים הפוכים ומספר מודגש בין 5 ספרות

ח. גבול מגרש	קו דק בצבע התשריט
ט. מספר חלקה	מספר החלקה בתוך עיגול
י. מספר דרך	משולש עליון בעיגול הדרך
יא. קו בניין	משולשים צידיים בעיגול הדרך
יב. רוחב הדרך	משולש תחתון בעיגול הדרך

12. דרכים

- א. תוואי הדרכים ורוחבם יהי כמסומן בתשריט.
 ב. דרכי גישה כולל מדרגות, תבוצענה בהתאם לתוכניות פיתוח כפי שתאושרנה ע"י המועצה המקומית כאשר רוחב הדרכים להולכי רגל לא יקטן מ 1.5 מ'.

13. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

- 13.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

- | | |
|---|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים | 1.5 מ' |
| בקר מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקר מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 11.0 מ' |
| בקר 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.
- 13.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ ;
- | | |
|------------------------------|--------|
| מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו | 3.0 מ' |
| מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו | 1.0 מ' |
| מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט | 0.5 מ' |
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 13.3 המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- 13.4 לא יוצבו בשטח התוכנית טרנספורמטורים על עמודים. הטרנספורמטורים ישולבו לפי הצורך בתוכניות פיתוח בתוך הקירות התומכים.

14. ניקוז מי גשם

- יבוצעו ע"י יוזם התוכנית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ובאשור רשות הניקוז, ע"י חלחול טבעי, ניקוז זורימה בתעלות עיליות ואו תת קרקעיות.

15. אספקת מים

- אספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית מעלות תרשיחא. באשור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

16. טלפונים

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

17. הרחקת אשפה

- סדורי ריכוז והרחקת אשפה, יקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.

18. ביוב

- כל הבניינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית בהתאם למפרטים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית ובאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

19. כיבוי אש

- מגיש התוכנית יבצע קביעת הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות, כפי שיידרשו ע"י רשויות כיבוי אש.

20. מקלטים ואו מרחבים מוגנים

היתרי בניה יוצאו באישר ע"פ דררישות הג"א.

21. דרך וחניות

החנייה בשטח התוכנית בתחום המגרשים תהייה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

22. הוראות פיתוח נוף

- קירות תמך ייבנו מאבני לקט מקומי עם גב בטון.
- 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.
- ניקוז קיר התמך יהי נסתר.

23. פיתוח שטחים ציבוריים

גינון ונטיעות בשטחים ציבוריים יבוצעו ע"י עיריית מעלות תרשיחא.

24. העיצוב הארכיטקטוני של המבנים

- לא יותקנו צינורות גלויים להספקת מים, ביוב, חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של המבנה.
- חזות המבנה וחומרי הגמר יחויבו בקבלת אישור מהנדס הרשות המקומית.
- מסד- חלל אשר יוצר כתוצאה מהתאמת הבניין לשיפוע הטבעי של הקרקע מתחת לקומה התחתונה של הבניין. חלל המסד יסגר מכל צדדיו בקירות. קירות המסד ייבנו בניה קשיחה בהמשך לקירות הבניין אשר מעליו או בנסיגה אשר לא תעלה על 1.5 מטר מכל צד. גובה המסד מדוד ממישור פני הקרקע הטבעית או החפורה, מהנקודה הנמוכה ביותר ועד תחתית התקרה לא יעלה על 1.7 מטר.
- תותר קומת מסד בגובה מדוד כנ"ל אשר לא יעלה על 2.2 מטר לצרכי מחסן, חניה.

25. חלוקת שטחים עפ"י אזורים בתשריט

חלוקת שטחים מצב קיים

מצב מוצע		מצב קיים		תאור השטח
שטח בדונם	% השטח	שטח בדונם	% השטח	
4.698	52.81	6.365	71.55	אזור מגורים א'
1.667	18.74			שטח ציבורי פתוח
2.530	28.44	2.530	28.44	דרך קיימת מאושרת
8.895	100%	8.895	100%	סה"כ

26. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

27. היתרי בניה רישום וחלוקה

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

28. רשימת תכליות

- 28.1. אזור מגורים א' מיוחד - מיועד להקמת בנייני מגורים בודדים, חד משפחתיים, של עד שתי קומות. תותר הקמת שני בניינים צמודים על שני מגרשים סמוכים, כאשר חל תאום בין שני מבנים צמודים ע"י התאמת תכניות הגשה והסכמה הדדית של בעלי המגרשים.
- 28.2. שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון ציבורי, מתקני משחק, תחנות טרנספורמציה, שאיבה וכו', פרגולות ציבוריות משולבות בפיתוח גנני.

29. טבלת זכויות והגבלות בנייה

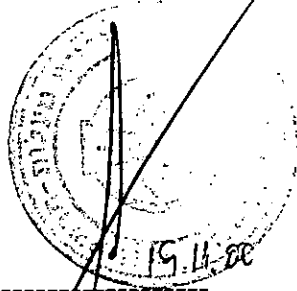
מס יח"ד ושטח בדונם סה"כ	צפיפות נטו/ מס' יח"ד לתג'ש	גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי										קווי בניין			גודל מגרש מינימאלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים עיקריים)
		גובה גובה במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שטוח	שימושים עיקריים	מתחת לתפלים בנייה	מעל לתפלים בנייה	אחורי	צדדי	קדמי						
18 יח"ד על שטח של 4.698 דונם	1	7.5 מ' * שטוח 10 מ' לגג משופע	2	80%	50%	8%	72%	8%	72%	5	2	5	205	אזור מגורים א' מיווחד				

אין בנייה לתעש פרטיות, מבני סדנאפולמוציה.

*ייתרד תוספות גובה כלהלן- תעקה על גג שטוח : 90 ס"מ, גג משופע : 1.5 מ', מבנה יציא לגג : 2.2 מ'.

ESD\Man\Sharia\Sharia-tablet

30. חתימות



עיריית מעלות תרשיחא

מנהל מקרקעי ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון - משרד הפנים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה נפתלי

עופר פורת-הדרין
מס' רישוי 80576 סל 04-8404010
שירות ההספקדות 47 חיפה

עורך התכנית - עופר פורת, אדריכל