

28/11/01
29/11

2-4459

(5)

אלמוג ב. ז
בניה והשקעות בע"מ
14-10-2001
נתקבל

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפאלי : עיריית מעלות תרשיחא
נפה : עכו
42 יח"ד

תכנית מפורטת מס' ג/ 12015 הקצאת שטח לשביל הולכי רגל במעלות

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ במ/ 62 - "קורן הצפון"

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12015
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 12/9/01 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הוראות התכנית

הודעה על אישור תכנית מס. 12015
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5045
מיום 7.1.02

אוקטובר 2001

E:\WINWORD\almog\maalot\TAK-mekomi5.doc

1. שם חלות ומסמכי התכנית:

תכנית זו תקרא: **תכנית מפורטת מס' ג/ 12015** הקצאת שטח לשביל הולכי רגל במעלות.
שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ במ/ 62 – קורן הצפון.
מסמכי התכנית: תקנון הכולל 6 דפים – מחייב.
תשריט כולל מצב קיים ומוצע בקני"מ 1:500 ותרשים סביבה בקני"מ 1:10,000 – מחייב

כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מאושרת מס' ג/ במ/ 62 – קורן הצפון.
בכל מקום שיש סתירה בין הוראות תכנית זו ובין תכנית ג/ במ/ 62, הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות.

3. מקום התכנית:

בצפון שטח שיפוט מעלות.

4. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 18379 ח"ח 62

5. שטח התכנית:

14.0 דונם, מדידה אנליטית ע"י מחשב.

6. בעל הקרקע:

מדינת ישראל בחכירה לחב' אלמוג, ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, רח' הפטיש 1, טירת כרמל. ת.ד. 2058 מיקוד: 39120 טל' 04-8577080 פקס: 04-8577081.

7. יוזם ומגיש התכנית:

חב' אלמוג, ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, רח' הפטיש 1, טירת כרמל. ת.ד. 2058 מיקוד: 39120 טל' 04-8577080 פקס: 04-8577081.

8. עורך התכנית:

יעקב מאור, מתכנן ערים, רח' אינטרנציונל 18 חיפה, טל': 04-8235291 פקס: 04-8231191.

9. מטרת התכנית:

- 9.1 הקצאת שטח לשביל ציבורי הולכי רגל.
- 9.2 חלוקת שטח התכנית לארבעה מגרשי בניה.
- 9.3 שינוי קווי בנין מקו בנין צידי של 3 מ' למרחק מינימום בין הבתים של 3.5 מ'.
- 9.4 קביעת הוראות בניה.

10. טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	
67%	9.44	67%	9.44	אזור מגורים א'
5%	0.7	6%	0.84	שטח למבני ציבור
25%	3.46	25%	3.46	דרך קיימת
1%	0.19	—	—	דרך מוצעת
1%	0.07	2%	0.26	שטח ציבורי פתוח
1%	0.14	—	—	שביל ציבורי להולכי רגל
100%	14.0	100%	14.0	סה"כ

11. ציונים בתשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
דרך מאושרת / קיימת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת / הרחבה	שטח צבוע אדום
שטח למבני ציבור	שטח צבוע חום בהיר מוקף פס חום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שביל ציבורי להולכי רגל	שטח מטוית פסים ירוקים
גבול מגרש	קו שחור רציף
גבול מגרש לביטול	קו שחור מקווקו
מס' מגרש	אות בצבע שחור
גבול גוש	קו שחור משונן
מס' גוש	מס' מוקף ריבוע
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של העיגול בדרך
רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של העיגול בדרך
קו בנין	מספר ברבע הצדדי של העיגול בדרך

12. התכליות והשימושים באזורים השונים והוראות הבניה בהם:

כל התכליות, השימושים והוראות הבניה בתכנית ג/ במ/ 62 – "קורן הצפון" שאינם באים לידי שינוי בתכנית זו ישארו בתוקפן.

אזור מגורים א' – ימשש למגורים צמודי קרקע חד ודו – משפחתיים.

שטח למבני ציבור – ימשש להקמת מבני ציבור שכונתיים למטרות חינוך תרבות דת או בריאות וכן יותר להקים בו מקלטים ציבוריים ותחנות טרנספורמציה.

שטח ציבורי פתוח – ימשש לגינון, לשטחים מרוצפים וכיכרות, מתקני ספורט ומשחק, מקלטים ציבוריים ותחנות טרנספורמציה.

דרכים – השטח ימשש מסעה לרכב, מדרכות, פסי ירק ותחנות אוטובוס, חניה ציבורית.

שביל ציבורי להולכי רגל – השטח ימשש כמעבר ציבורי להולכי רגל, מדרגות, שבילים מרוצפים, גינון ומעבר צנרת תשתיות.

13. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

צפיפות/ מס' יחיד למגרש	גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי						קו בנין במטרים			גודל מגרש מיינמלי	יעוד חשטה
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	א	ב	ק			
מגרש א'- 12 יחיד	9 מ'.	2 קומות.	60%	15%	45%	--	60%	2	המרחק בין הבתים יהיה 3.5 מ'	כמסומן בתשריט	1,800 (ראה הערה מס' 1)	מגורים א'	
מגרש ב'- 10 יחיד	(עד קצה גג רעפים)	יותר הקמת גג רעפים.		שטח הבנייה לא יכלל שטח מרפסות לא מקורות (ראה הערה מס' 3)					מיינמס (ראה הערה מס' 2)				
מגרש ג'- 8 יחיד		גובה קצה הגג לא יעלה על 6.0 מ' ממפלס רצפת הקומה השנייה.											
מגרש ד'- 12 יחיד													
סה"כ בתכנית - 42 יחיד													
--	8.5 מ'	2	60%	15%	45%	--	60%	5	3	5	800	מבני ציבור	

הערות לסבלה:

1. אורך מגרש מיינמלי 60 מ'.
2. קו בנין צדי לכוון שביל ציבורי להולכי רגל יכול שיהיה 0.0 (אפס) מ'.
3. ניתן לבנות מחסן מתחת לחניה אשר במפלס הכניסה בקו בנין אפס, במסגרת שטחי שדות.

14. הפקעה:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש עיריית מעלות – תרשיחא.

15. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

16. חלוקה:

החלוקה הקיימת בתחום התכנית מיועדת לרישום בספרי האחוזה. ניתן יהיה לחלק את המגרשים בתת חלוקה עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. שטח התכנית יחולק לארבעה מגרשי בניה (א', ב', ג', ד') ולשטחים ציבוריים כמסומן בתשריט התכנית.

17. מקלטים:

לא יוצא היתר בניה אלא אם יותקן בו מקלט או ממ"ד עפ"י הנחיות הג"א.

18. תשתיות:

18.1 מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. חיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

18.2 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

18.3 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

18.4 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

18.5 הידרנטים - מגיש התכנית יתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם במקביל לביצוע יחידות הדיור.

19. מערכות החשמל והתקשורת:

מערכות החשמל והתקשורת בתחום התכנית תהינה תת קרקעיות.

19.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.

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

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבניה 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

מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

20. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

חתימות

התלמיד דניאל דודני ערום
לשם השכלה
המחלקה ערום

4

~~אלמוג ב. י.~~
~~בניה והשקעות בע"מ~~
~~הפטיש 1 סליל כרמי~~
~~טל. 8577080~~



31.10.01