

076
14.1.2001

2-4627

Al Manaftli\Afif meiki112.01

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 12100
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 5.11.01 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

"תוכנית ג/ 12100 שינוי לתכנית מתאר ג/ 4370 ולתכנית ג/ 6953, ביטול דרך גישה והתווית דרך גישה חדשה בתרשיחא"

הודעת עיריית תרשיחא מס' 12100
 מודסמה מס' 507
 מיום 29.4.02

2001

- ועדה מקומית "מעלה נפתלי" :
- אדריכל עופר פורת :
- עיריית מעלות תרשיחא :
- פרטיים ועיריית מעלות :
- תרשיחא :
- ועדה מחוזית :
- מחוז צפון :
- מעלות - תרשיחא :
- מספר יחד' 40 :
- נפה עכו :
- יזם התכנית :
- עורך התכנית :
- תחום שיפוט מוניציפלי :
- בעלי הקרקע :

~~משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 12100
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 5.11.01 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון~~

יום שלישי 11 דצמבר 2001
כ"ז/אכסלו/תשס"ב

1. השם והתחולה
תכנית זו תיקרא בשם: "תוכנית ג/ 12100 שינוי לתכנית מתאר ג/ 4370 ולתכנית ג/ 6953 ביטול דרך גישה והתווית דרך גישה חדשה בתרשיחא"
ותחול על השטח המתוחם בקו כחול דצוף על גבי התשריט המצורף לתוכנית זו. התשריט הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. היחס לתוכניות אחרות
א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של מעלות תרשיחא וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן.
ב. תוכנית זו מהווה שינוי ותיקון לחלק מהשטח הכלול בתוכניות מתאר ג/ 4370 ותכנית ג/ 6953 מאושרות.
ג. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה בשטחה, עדיפות על פני הוראות כל תכנית קודמת אחרת.

3. נתווי מקום התוכנית.
מחוז - צפון
נפה - עכו
ישוב - מעלות תרשיחא
גוש - 18404 ✓
חלקות - בשלמות - 16 25 14 13 2 ✓
חלקי חלקות - 17 25 15 14 26 ✓
גוש - שטח בנוי תרשיחא (לא מחולק)
תחום שיפוט מוניציפאלי - עיריית מעלות תרשיחא
מס' יחידות דיור - 40 יחידות.
4. שטח התוכנית
21.300 דונם, הישוב גדפי ✓.

5. בעל הקרקע
פרטיים ועיריית מעלות תרשיחא

6. יחם התכנית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלה נפתלי"
הארזים 131 מעלות תרשיחא 04-9978030

7. עורך התוכנית
אדר' עופר פורת, שדרות ההסתדרות 47 חיפה 32960. טל- 04-8404010

8. מטרת התוכנית
א. התווית דרכים משולבות לתנועה רגלית ומוטורית לצרכי גישה ליחידות מגורים בתכנית.
ב. שינוי קווי בניין 0 (אפס) מסד.

9. מסמכי התכנית
א. תשריט בק"מ 1:1250
ב. הוראות תוכנית זו הכוללות 7... דפים.
ג. כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

10. 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. אזור מגורים א' -
1. בתי מגורים.
2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
3. גנונים, גני ילדים, גינות ומגרשי משחקים.
4. סככות לחניה פרטית.
5. חנויות: לממכר קמעוני - צרכי אוכל, ממתקים, טבק גלידה, ומשקאות, ספרים, עיתונים, צרכי משרד וכתביבה, בגדים, שעונים.

6. בחי מרקחת.
7. מספרות, מכבסות, סנדלרים.
- ג. דרכים - כבישים לתנועה מוסדרת והלכי רגל, מפרצי חניה מתקני תשתית כגון: חשמל, תקשורת, ביוב וניקוח.
- ד. שטח ציבורי פתוח - שטח המיועד לגינון ציבורי, מעבר הלכי רגל.
- ה. שבילים -
1. דרכים להלכי רגל.
2. דרכים למעבר כלי רכב למגרשים גובלים.
3. מערכות תשתית ותאורה.

11. העיצוב הארכיטקטוני של המבנים

- א. לא תותר התקנת מתקנים כגון: מכלי אגירה למים, זודי חימום, קולטי שמש, מכלי גז, מכלי דלק, זרועות לתליית כביסה, מזגני אויר, אנפנות, גגונים, סוככי שמש או מוליכים סניטריים/הנדסיים כגון צנרת מיט גז וביוב, ארובות למיניהן אלא במתכונת אשר תבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה ובחיבורים תת קרקעיים. באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. מערכות תשתית: מערכות חשמל, תקשורת ומערכות תשתית אחרות אשר תבוצענה תהיינה תת קרקעיות.
- ג. אנפנות סלביזיה: תותקן אנפנת סלויזיה 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 יחמי התכנית ותקבל את אישורו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ה. גגות:
 1. יותרו גגות משופעים שיכסו ברעפים.
 2. על גג שטוח תותר תותר הקמת פרגולות פתוחות ללא קירוי גג. שטח הגג ירוצף.
 3. יותר מבנה על הגג בשטח עד 10 מ"ר.
- ו. קומת מסד:
 1. עד מחצית היקף קומת עמודים יהיה סגור בקירות למלא הגובה עד התקרה.
 2. גובה החלק האטום של המסד מעל פני הקרקע הסופית לא יעלה על 1.75 מ'.
 - ז. מבנה עזר וחניה: תותר הקמת מבנה עזר וחניה לצד הבניין מאותם חומרי גמר של המבנה העיקרי ובאופן שישתלב בצורתו האדריכלית במבנה העיקרי.

12. באור סימנים בתשריט

- | | |
|------------------------------|--|
| א. גבול התכנית | קו כחול עבה כהה |
| ב. אזור מגורים א' | שטח צבוע כתום |
| ג. שטח ציבורי פתוח | שטח צבוע ירוק |
| ד. דרך קיימת או מאושרת | שטח בצבע חום בהיר |
| ה. שביל/ דרך גישה והולכי רגל | שטח צבוע ירק אדום באלכסון |
| ו. גבול ומספר גוש | קו משוון בכיוונים הפוכים ומספר מודגש בין 5 ספרות |
| ז. גבול מגרש | קו דק בצבע התשריט |
| ח. מבנה קיים | מצולע מנוקד חכפנים |
| ט. מספר דרך | משולש עליון בעיגול הדרך |
| י. קו בניין | משולשים צדיים בעיגול הדרך |
| יא. רוחב הדרך | משולש תחתון בעיגול הדרך |

13. דרכים וחניות

- א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
- ב. הדרכים תרשמנה בבעלות העירייה, בהתאם לחוק.
- ג. החנייה בשטח התכנית בתחום המגרשים תהיה עפ"י תקנות התכנון והבנייה (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 קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
 - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
- | | |
|---------|--|
| 2.0 מ' | |
| 1.6 מ' | |
| 5.0 מ' | |
| 11.0 מ' | |

בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 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 להפוך 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 ובאישור רשות הניקוז, ע"י חלחול טבעי, ניקוז זרימה בתעלות עיליות ו/או תת קרקעיות.

16. אספקת מים

אספקת המים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית ובאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

17. טלפונים

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

18. הרחקת אשפה

סידורי ריכוז והרחקת אשפה, יקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.

19. ביוב

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

20. כיבוי אש

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

21. מקלטים ו/או מרחבים מוגנים

א. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א.
ב. בתחום השטח המסחרי ציבורי משולב בתכנית: יוקם מבנה מקלט עילי משולב על פי הנחיות פיקוד העורף לצורך מיגון יחידות מגורים סמוכות ללא פתרונות מיגון קיימים במועד קבלת היתר הבנייה.

22. הפקעות

שטחים המיועדים לשטחי ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה נפתלי וירשמו על שם העירייה מעלות - תרשיחא.

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. פיתוח שטחים ציבוריים

עיריית מעלות תרשיחא תשא בהוצאות פיתוח השטחים הציבוריים.

25. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

26. חניות

לא יינתן 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
מגורים	דירה עד 120 מ"ר	1 לכל דירה	
מגורים רב דירתי	דירה מעל 120 מ"ר	1 לכל 3/4 דירה	
מגורים חד דירתי	דירה מעל 120 מ"ר	1 לכל 1/2 דירה	

ב. החניה תהיה בתחום המגרש.

ג. 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. 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 והבנייה תשכ"ה, או סעיף 137, זאת לאחר גמר ביצוע עבודות התשתית בשטח, כבישים, פיתוח, שבילים מדרגות קירות תומכים או כל הנחיה תכנונית אשר תתנה הועדה המקומית.

28. חלוקת שטחים עפ"י אזורים בתשריט

חלוקת שטחים מצב קיים

תאור השטח	צבע השטח	שטח בדונם	השטח ב- %
אזור מגורים א'	כתום	16.378	76.89
דרך קיימת מאושרת	חום	3.614	16.96
שביל/ דרך גישה	ירוק ובפסים אדום באלכסון	1.089	5.12
שטח ציבורי פתוח	ירוק	0.219	1.03
סה"כ		21.3	100

חלוקת שטחים לתכנית מצב מוצע

תאור השטח	צבע השטח	שטח בדונם	השטח ב- %
אזור מגורים א'	כתום	16.938	79.52
שטח ציבורי פתוח	ירוק	0.219	1.03
דרך קיימת מאושרת	חום	3.743	17.57
שביל/ דרך גישה	ירוק ובפסים אדום באלכסון	0.400	1.88
סה"כ		21.3	100

טבלת זכויות והגבלות בניה

מס יחיד ושטח בדונם סה"כ	צפיפות נטו/מס' יחיד לדונם	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי ברייך		גודל מגורש מינימאלי (במ"ר) *****	שם האזור (שמותיים)	עירקייים ()
		גובה במטר/ים	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שטחים**	שימושיים עיקריים	מותרת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	אחוזי	צדדי			
40 יחידות על 16,555 ד'	2.5	8.5***	2 1+ קומות עבודה	92%	46%	12%	80%	****	92%	3	3	400	אזור מגורים א'	
אין בניה למעט מערכות חשמליות ותאורה														

* תחת בניה בקו ברייך 0 לרחוב בחיית קדמית בעלית קו 0.
 ** הועדה המקומית תמה רשאת להחיד מחסן כמבנה שרות בשטח מקסימאלי של 9 מ"ר בנפוד מהבריין העיקרי ובהתאם לזה גם תניה בקו ברייך קדמי / צידי 0.
 *** יחידות מוספות גובה כלהלן - מעקה על גג שטוח : 90 ס"מ, גג משופע : 1.5 מ', מבוה יציא קנג : 2.2 מ'.
 **** הועדה המקומית תמה רשאת במסגרת בקשה להעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מחמת מפלס הכניסה ובתנאי שטר כל אחוזי הבנייה לא יעלה על הסכום המותר מבח הטבלה הנ"ל.
 ***** אין כפי שקייים, אין לא פחות מ 250 מ"ר.

AUD:matan@af-fabiel

30. חתימות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה נפתלי

~~עורך התכנית~~

~~עומר פורת-אדריכל
מסי רישוי 86976 על 04-8404010
שדרות ההסתדרות 47 חיפה~~

עיריית מעלות תרשיחא

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון -
משרד הפנים

-----חתימת מודד-תאריך.....

חתימת בעלי הקרקע