

09/11
16.1.2003

2-4678

UNI



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "מעלה נפתלי" ר"מעלה הגליל"

תכנית מס' ג/ 11218

שינוי לתכנית מס' ג/בס/ 62
שינוי לתמ"א 22

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 11218/ג	..ערה הנהוגות לתכנון והגיה החליטה
ביום 4/10/01	לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

ה י ז ס : הועדה המקומית לתכנון ובניה "מעלה נפתלי"

הודעה על אישור תכנית מס' 11218	מדינת ישראל ברלב - אדריכל ומתכנן ערים
מדינת ישראל ברלב - אדריכל ומתכנן ערים	מיום 27.2.03

נובמבר 1999
מרץ 2000
אוגוסט 2000

מחוז : הצפון

נפה : עכו

מרחב תכנון מקומי: מעלה נפתלי, מעלה הגליל

תחום שפוט מוניציפלי: עיריית מעלות תרשיחא; מועצה אזורית מעלה יוסף

תכנית מס' : ג/ 11218

ישוב : מעלות תרשיחא, מעונה

גוש : 18379, 18378

חלקות : 15, 14, 13 - בגוש 18378

חלקי חלקות : 1, 9 - 12, 16, 17, 19-23, 28, 29 - בגוש 18378

3 - בגוש 18379

שטח התכנית : 140,370 מ"ר (נמדד בצורה ממוחשבת על סמך קובץ מודד מוסמך)

בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

היוזמים : הועדה המקומית לתכנון ובניה "מעלה נפתלי"

המתכנן : ישראל ברלב אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

מרח' המלכים 42, רמה"ש

טל. 03-5493203 פקס. 03-5407994

תאריך : נובמבר 1999

מרץ 2000

אוגוסט 2000

1. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

- א. תקנון הכולל 6 דפים.
 ב. תשריט בק.מ. 1:2500 ו-1:10000 - כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 ג. תכנית בינוי רעיונית בלתי מחייבת.

2. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ במ/ 62 ולתמ"א 22.
 תכנית זו משנה את תכנית ג/במ/62 שבתוקף. עם אישור תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

3. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד משצ"פ למוסדות חינוך.
 ב. קביעת הוראות בניה.
 ג. קביעת תנאים ארכיטקטוניים.

4. ציונים בתשריט:

השטח הצבוע פסים אלכסוניים ירוקים וחומים הינו שטח משולב ציבורי פתוח ובנייני ציבור.
 השטח הצבוע חום עם מסגרת חומה כהה הינו שטח למוסד ציבורי.
 השטח הצבוע כתום הינו איזור מגורים א'.
 השטח הצבוע כחול הינו איזור מגורים ב'.
 השטח הצבוע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח.
 השטח הצבוע חום בהיר הינו דרך קיימת.
 השטח המשובץ משבצות ירוקות הינו שטח יער טבעי לשמור (עפ"י ת.מ.א 22).
 השטח הצבוע פסים אלכסוניים ירוקים וחומים בהירים הינו דרך משולבת.

כללי: "רוזטה" הרבע עליון של העגול מכיל את מס' הדרך הרבע התחתון של העגול מכיל את רוחב הדרך הרבעים הימני והשמאלי של העגול מכילים את קווי הבנין מקצה הדרך לשני צדדיו, בהתאמה.

הקו הכחול העבה הרצוף מסמן את גבול התכנית
 הקו השחור עם משולשים שחורים מסמן גבול גוש
 הקו שחור מסמן גבול חלקה
 מספר רשום בעיגול הינו מספר חלקה קיימת
 מספר רשום באליפסה הינו מספר מגרש מוצע

5. קווי בנין:

קווי הבנין המצוינים בתשריט נמדדים מקצה הדרך.
 לכבישים - מס' 1, 2, ומס' 7 10 מ' מגבול זכות הדרך.
 לבנינים סמוכים - 15 מ' מגבול החלקה.
 לשצ"פ - 5 מ' מגבול החלקה

6. טבלת שטחי קרקע:

מצב מוצע			מצב קיים			יעוד הקרקע
אחוז	שטח במ"ר	מגרש	אחוז	שטח במ"ר	מגרש	
75.3	105,712	101				שטח צבורי פתוח ובניני ציבור
19.2	26,935	א				יער טבעי לשימור
			94.5	132,647		ש.צ.פ.
5.5	7,723		5.5	7,723		דרכים
100%	140,370		100%	140,370		סה"כ

בתוך שטח התכנית			קיים יער טבעי לשימור		
19.2	26,935		40.5	56,935	

7. תכליות זכויות בניה:

- 7.1 השטחים הכלולים במגרש 101 והצבועים בפסים אלכסוניים ירוקים וחומים, מיועדים לשטח ציבורי פתוח ובניני ציבור. התכליות המותרות בשטח המגרש. חדרי לימוד, סדנאות, אולמי הרצאות ואולמי כינוסים למיניהם; משרדי הנהלה, משרדי סגל, משרדי עמותות וחברות הסמוכות על המכון, למיניהם; שירותי מזון ומסחר, הבאים לשרת את המכון ובאיו, למיניהם; שרותי ספורט ומנוחה, אמפיטאטרון, מרכז מבקרים, חניונים; שטחי שרות לכל האמור למעלה. גינון, שבילים, רחבות ויער טבעי לשימור כאמור בסעיף 7.2 להלן.
- 7.2 השטח הכלול במגרש א והמסומן במשבצות ירוקות, הינו יער טבעי לשימור עליו יהולו הוראות תמ"א 22.

8. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

גובה בניה מכסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי					קווי בנין			שם האזור ושימושים עיקריים	
במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי	שטח האיזור
20	4	40%	12.5%	5%	35%	28%	12%	10	5 לש.צ.פ.	10 לכבישים 15 לבתיים	שטח צבורי פתוח ובניני ציבור 105,712
מגדל מים ותצפית 50		42,285	13,214	5,285	37,000						סה"כ
		42,285	13,214	5,285	37,000						

9. **היתרי בניה:**
היתרי בניה בתחום התכנית ינתנו על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.
תכנית הבינוי והפיתוח תפרט את:
מיקום המיבנים ותכליתם, פתרון תנועה וחניה לכלי רכב פרטי ותפעולי, פריקה וטעינה, תנועת הולכי רגל, גינון, ניקוז, תאורה וגידור. כן תפרט התכנית פתרון לאצירת אשפה, צנרת שפכים, מקום מתקני קדם טיפול ואופן ההתחברות לרשת המרכזית.
10. **תנאים ארכיטקטוניים – הנחיות פיתוח נופי:**
הבניה תהיה חדשנית יוקרתית ומשקפת את אופי הפרוייקט.
שטח היעור שבמרכז האתר ישמר וישמש לקשר ויזואלי לכוון שמורת הטבע.
11. **הסדרי תנועה וחניה:**
החניה תהיה בתוך המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983.
12. **מערכת איסוף פסולת:**
סלוק אשפה בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.
במסגרת תכנון מפורט, יש להגיש תכנית למערך איסוף הפסולת באתר, כך שתהיה מתאימה למערכת האיסוף הקיימת של טבריה ותענה על הנקודות הבאות:
- סוג ומספר כלי אצירה
- מיקום כלי אצירה במרחב האתר.
- תדירות הפינויים.
- עבודות נקיון שוטפות.
מומלץ שפינוי האשפה יבצע באופן יום-יומי שלא לפגוע בפתחת האתר לקהל.
13. **מערכות תשתיות:**
התשתיות יבוצעו לפי הנחיות מח' מהנדס העיר.
לא יוחל באיכלוס לפני ביצוע בפועל של התשתיות.
- 13.1 **הגבלות בניה לאורך קווי חשמל:**
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת קווי חשמל עיליים.
יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | מרחק לחלק הקרוב ביותר | סוג קו החשמל |
|-----------------------|--------------------------|
| 2.00 מ' | קו מתח רגיל |
| 5.00 מ' | קו מתח גבוה עד 22 ק"ו |
| 9.50 מ' | קו מתח עליון 110-150 ק"ו |
- 13.2 **הגבלות בניה לאורך קווי חשמל תת-קרקעיים:**
אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מהכבלים האלה, ואין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
מומלץ שכל הקווים בתחום האתר יהיו תת-קרקעיים על מנת לא לפגוע בחזית האתר.
- 13.3 **תקשורת:** קווי תקשורת יהיו ברשת תת קרקעית.
- 13.4 **ניקוז:** תנאי להוצאת היתרי בניה הינו הבטחת שטח לניקוז, כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.
- 13.5 **ביוב:** תנאי להוצאת היתרי בניה הינו פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 13.6 **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים של מקורות. החיבור לרשת יהיה בתנאים ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

14. הידרנטיים:
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע ההידרנטיים לכיבוי אש לפי דרישת שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

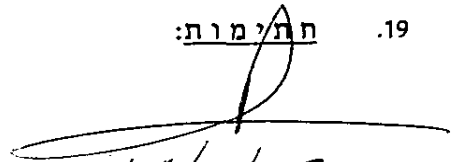
15. חלוקה ורישום:
"חלקות הקרקע הנוכחיות שאינן זהות עם גבולות האיזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בטלות.
יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האיזורים המוצעים בתכנית.
תנאי להוצאת היתר בניה הוא הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

16. הפקעות:
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
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.

17. היטל השבחה:
יגבה כחוק.

18. ביצוע התכנית:
בתוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית זו.

19. חתימת:


4/1/03

