

מ 9 ו
8.06.03

2

2-4788

מחוז - הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי - מ. מ. מעיליא

נפת - עכו

תכנית מס' ג/ 10303

שינוי יעוד ממגורים א' לשטח למבני ציבור

דרך גישה לחלקה מס' 34

שינוי לתכנית מתאר ג/ 6296

מ ע י ל י א

מתכנן: א. אסעד מהנדסים בע"מ

חיפה, רח' העצמאות 120 טל. 04/8517120 פקס. 04/8512259

מחוז צפון

מעלה נפתלי - מרחב תכנון מקומי
שטח שיפוט מוניציפלי - מ.מ. מעיליא
נ פ ת - ע כ ו

(1) שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/10303 שינוי יעוד ממגורים א'
לשטח למבני ציבור ודרך גישה לחלקה מס' 34,
שינוי לתכנית מתאר ג/6296 - מעיליא.

(2) מסמכי התכנית:
התכנית כוללת א- תשריט - בקנה מידה 1:1250.
ב- תקנון - כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

(3) תחולת התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט
המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

(4) מ ק ו ם:
מעיליא - באמצע הכפר.

(5) גושים וחלקות:

מס' הגוש	החלקות	חלק מחלקה
18635		47, 40, 39, 34, 33

(6) שטח התכנית: 1.200 דונם - חישוב גרפי.

(7) בעלי הקרקע:
מועצה מקומית מעיליא ופרטיים.
טל. 04/9975333
פקס. 04/9972590

8) יוזמי התכנית:
מועצה מקומית מעיליא.
טל. 04/9975333
פקס. 04/9972590

9) עורך התכנית:
א.אסעד מהנדסים בע"מ.
רח' העצמאות 120 - חיפה
טל. 04/8517120 פקס. 04/8512259

10) מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד משטח מגורים א' לשטח מבני ציבור.
- ב. התוויית דרך גישה לחלקה מס' 34 (כאשר אין דרך גישה לחלקה).
- ג. קביעת הוראות בניה ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.

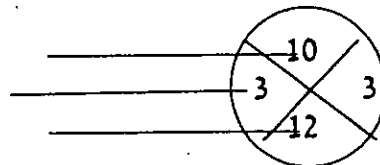
11) יחס לתכניות אחרות:

- א. התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית מאושרת ג/ 6296 מעיליא.
- ב. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

12) חלוקה לאזורים וסימנים בתשריט:

<u>פירוט הציון</u>	<u>ציון בתשריט</u>
גבול התכנית	א. קו כחול רציף
גבול תוכנית מתאר מאושרת	ב. קו כחול מרוסק
גבול גוש	ג. קו משונן בשני הכוונים בצבע התשריט
סימון קווי גובה	ד. קווים בצבע התכנית
גבול חלקה	ה. קו ירוק רציף
דרך להולכי רגל	ו. שטח צבוע בירוק ואדום
שטח מבני ציבור	ז. שטח צבוע בחום ותחום בחום כהה
איזור מגורים א'	ח. שטח צבוע כתום

מס' הדרך. _____
קו בניין בחזית. _____
רוחב הדרך. _____



(13) שימוש בקרקע או במבנים:

לא יינתן היתר לשימוש בקרקע או במבנים פרט לתכליות המפורטות בתכנית זו לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

(14) רשימת התכליות:

14.1 שטח מבני צבור:

השטח מיועד להקמת בניני ציבור לפי סעיף 188 ב' לחוק כגון:

- א. מקומות לפולחן דתי כגון: כנסיה וכו'...
- ב. מוסדות חינוך ותרבות.
- ג. מגרשי משחקים.
- ד. מקלטים ציבוריים: שטח מיועד להקמת מקלטים ציבוריים בקומת קרקע ובקומות עליונות מבנה ציבור לפי סעיף 188.
- ה. מרפאות, תחנות לאם וילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
- ו. משרדים וכו'...

14.2 אזור מגורים א':

לפי תכנית ג/ 6296 המאושרת.

14.3 דרך להולכי רגל:

שטח רשום על שם המועצה המקומית אשר היא אחראית לאחזקתו.

ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל בהתאם לסימון התשריט.

(15) הפקות:

הדרכים והשטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יורשמו על שם המועצה המקומית מעיליא.

(16) חנייה:

חניה תהיה בתוך המגרש בהתאם לתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה-1983).

17) מערכות התשתית:

17.1 ב י ו ב:

היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה.

17.2 מ י ס:

מקורות המים מחברת מקורות בתאום עם המועצה המקומית ובהתאם לדרישות משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.

17.3 ניקוז ותיעול:

הניקוז והתיעול יהיו לפי מערכת הניקוז הטבעית תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים, ובאישור רשות הניקוז.

17.4 א ש פ ה:

לא ינתן היתר אלא לאחר שיובטח פתרון לסילוק האשפה.

17.5 ח ש מ ל:

אישור הבניה בקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה בקו אנכי בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 - מטרים
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 - מטרים
בקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	8 - מטרים
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 - מטרים

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

ג. תחנות טרנספורמציה:- התחנות ימוקמו בתוך המגרשים בהתאם למסומן בתשריט ותובטח ע"י בעלי המגרשים גישה חופשית לתחנות הללו ע"י אנשי חברת החשמל.

(18) מקלטים:

בכל בניי הצבור בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפירטי הרשויות המוסמכות ובתיאום עימן.

(19) נטיעת עצים ושמירתם:

19.1 הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים להורות לבעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוק עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך ואו לבניה.

19.2 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, על חשבון בעל הנכס.

19.3 הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, לנטוע עצים חדשים, שיחי ומשוכות לאורך גבולותיו.

(20) הנחיות למתן היתר בניה ורשיון עסק:

20.1 התרי בניה יותנו באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה לאחר הגשת בקשה להיתר העונה על דרישות תכנית זו.

20.2 בתכנית ההגשה להיתר יציינו חומרי הבניה פרטי הגדרות שטחי הגינון סידורי האחסנה סילוק האשפה, חניה, סידורי פריקה וטעינה.

(21) הגבלות בניה:

21.1 מתקני אשפה:

ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עצוב המבנה והגדר.

21.2 גובה המבנה:

גובה הבניה המכסימאלי 12 מ' לגג שטוח 14 מ' לגג משופע פרט למתקנים תעשיתיים ומגדלי מים.

גובה הבניין נמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש.

21.3 חומרי גמר:

יותר השימוש בחומרי גמר כמו אבן ניסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה קרמיקה, זכוכות, אלומיניום, בטון גלוי, בלוקים עם טיח.

21.4 ג ג ו ת:

- לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט.
- המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה על הגג.

(22) היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם לפי החוק.

**23) טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים:**

שם האזור	גודל מגרש מזערי	קווי הבנייה			אחוזי בנייה/ שטח מרבי במ"ר					סה"כ	גובה בנייה מירבית (1)	
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שמושים עיקריים	שטחי שרות	תכסית קרקע		מס' קומות	במ'
שטח למבני ציבור	1029	לפי תשרי ט	3	3	120%	.	102%	18%	40%	120%	3	12
אזור מגורים א'	לפי תכנית מתאר מס' ג/ 6296 המאושרת											

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

24) טבלת שטחים ויעודם:

היעוד	צבע בתשריט	מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח בדונם	% אחוזים	שטח בדונם	% אחוזים
אזור מגורים א'	כתום	1.116	93%	0.036	3%
דרך להולכי רגל	ירוק ואדום	0.084	7%	0.135	11.25%
שטח מבני ציבור	חום תחום בחום כהה	—	—	1.029	85.75%
סכ"ה		1.200	100%	1.200	100%

ח ת י מ ו ת :

יזם התוכנית

בעל הקרקע

05/06/03

ת א ר י ד

אסעד
החידושים בא"מ
עורך הבקעה

חותמת המועצה המקומית עם החתימה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס. 10303

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 14.4.03 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 10303
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5208
מיום 22.7.03