

ח 27
20.05.03

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפאלי : עיריית מעלות תרשיחא

תכנית מס'

ג/ 12146

מרכז מסחר תעשייה ומלאכה – מעלות

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 9536

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 12146 ג
 י"ד המנדטית לתכנון והבניה החליטה
 ביום 16.02.02 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 12146 ג
 פורצמת בלקוט הפרסומים מס.
 מיום

- תאריך : 17.10.00
- עדכון לתוקף : 21.3.02
- עדכון לתוקף : 21.4.02
- עדכון לתוקף : 14.1.03

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה נפתלי
תחום שיפוט מוניציפאלי: עיריית מעלות תרשיחא

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא "תכנית מס' ג/ 12146 שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 9536 מרכז מסחר תעשייה ומלאכה מעלות."

1.2 מקום התכנית:

נ.צ מרכזי	מזרח: 226800	צפון: 769400
מס' גוש	חלקות	חלקי חלקות
18435	בהסדר	בהסדר
18436	בהסדר	בהסדר

(מגרשים: א, ב, ג, ד)

1.3 שטח התכנית:

כ- 28 דונם במדידה גרפית (השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – נצרת טל. 04-6558250

יזום התכנית: מורי השקעות בע"מ באמצעות חב' "אספן – בניה ופיתוח בע"מ
לינקולן 20 תל אביב 67134
טל. 03-5652222 פקס 03-5652225

מגיש התכנית: מורי השקעות בע"מ באמצעות חב' "אספן – בניה ופיתוח בע"מ
לינקולן 20 תל אביב 67134
טל. 03-5652222 פקס 03-5652225

עורך התכנית: א. וייסברג – מ. ביזנסקי אדריכלים רח' מגידו 6 חיפה 34451
טל. 04-8385716 פקס 04-8372355 מס' רשוי: 20755

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה בתחומה את התכנית המאושרת ג/ 9536. עם אישור תכנית זו היא עדיפה על כל תכנית אחרת החלה בשטח התכנית.

1.6 מסמכי התכנית:

תקנון בן 8 עמודים – מסמך מחייב.
תשריט בקנ"מ 1:1000 – מסמך מחייב.
נספח תנועה וחניה בק.מ. 1:500 – מסמך מנחה.
המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

הערות	תאריך	
	11.9.00	הכנה
ע"פ החלטת הו.המקומית	15.10.00	עדכון 1
ע"פ החלטת הועדה המקומית (להפקדה)	21.3.02	עדכון 2
למתן תוקף	14.1.03	עדכון 3

1.8 באור סימני התשריט:

קו כחול	- גבול התכנית
קו מקווקו אדום	- קו בנין
סגול בהיר וקוים לבנים לסרוגין	- אזור מלאכה מיוחד
ירוק	- שטח ציבורי פתוח
אוקר	- דרך קיימת / מאושרת
שטח מרושת בשחור	- שטח חניה
ספרה בשחור ברביע העליון	- מספר הדרך
ספרה באדום ברביע הצידי	- קו בנין
ספרה באדום ברביע התחתון	- רוחב דרך
אות שחורה מוקפת בעיגול	- מספר מגרש
קו שחור	- גבול מגרש
קו רציף שחור עם משולשים	- גבול גוש

1.9 טבלת שטחים:

קיים ומוצע		ייעודי קרקע
%	מ"ר	
50.7%	14135.3	מלאכה מיוחדת א, ב, ג, ד
22.6%	6302.7	שצ"פ
26.7%	7433.34	כביש וחניה ציבורית
100%	27871.34	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית:

2.1 מטרות התכנית:

הגדלת זכויות הבניה הקיימות במגרש א' בתכנית ג/ 9536 המאושרת תוך שמירת כל יתר זכויות והגבלות הבניה כפי שנקבעו בתכנית, תוך הגדלת גובה המבנה, במגרש זה ב- 6 מ' ומתן פתרון חניה בחניון עילי (מקורה).
הגדלת % בניה מ- 110% ל- 220%.

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע טו הבנין.

3.1.1 דרך וחניה ציבורית: השטח הצבוע חום בהיר מיועד לדרכים וחניה ציבוריות.

3.1.2 שצ"פ: השטח הצבוע ירוק הינו שצ"פ ומיועד לגינון, מעברים, ככרות ומדרגות חרום.

3.1.3 אזור מלאכה מיוחדת: השטח הצבוע סגול בהיר וקיים לבנים לסרוגין ישמש לאזור מלאכה מיוחדת. השימושים המותרים בו הם למלאכות ותעשייה זעירה בלתי מזהמת, מסחר לכל סוגיו, משרדים וכיו"ב.

3.2 זכויות והגבלות בניה:

3.2.1 טבלת זכויות והגבלות בניה מאושרות:

סה"כ	זכויות בניה במ"ר		שטח כולל של מגרשים אי-די' (במ"ר)	גובה בניה מקסי'		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי						קווי בנין			גודל מגרש מיינמלי (מ"ר)	ייעודי האזור ושימושים עיקריים
	שרות	עיקרי		מס' קומות	סה"כ	כיסויי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
15,548	2,827	12,721	14,135	15	4	110%	90%	20%	90%		110%	0	0	0	500	מלאכה מיוחד
15,548	2,827	12,721	14,135	סה"כ												

3.2.2 טבלת זכויות והגבלות בניה מוצעות:

סה"כ	זכויות בניה במ"ר		שטח המגרש (במ"ר)	גובה בניה מקסי' (ג)		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי (ד)						קווי בנין (ב)			מגרש מס'	ייעודי האזור ושימושים עיקריים
	שרות	עיקרי		מס' קומות	סה"כ	כיסויי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
9,337	1,697	7,640	4244.8	21	4	220%	90%	40%	180%	--	220%	עפ"י הערה II	א'	מלאכה מיוחד		
2,948	536	2,412	2680.9	15	4	110%	90%	20%	90%	--	110%		ב'	מלאכה מיוחד		
6,998	1,272	5,726	6362.6	15	4	110%	90%	20%	90%	--	110%		ג'	מלאכה מיוחד		
931	169	762	847	15	4	110%	90%	20%	90%	--	110%		ד'	מלאכה מיוחד		
2578.6	2578.6	---	2578.6	5	2	200%	100%	200%	--	--	100%			חניון עילי (מקורה)		
22,792.6	6252.6	16,540	16,713.9	סה"כ												

הערות:

- I. שאר הוראות תכנית ג/ 9536 נשארות ללא שינוי וחלות במלואן על שטח תכנית זו.
- II. קווי בנין: לדרך או שצ"פ - 0 מ' לדרומי - לדרך מס' 10 - 10 מ' לדרך מס' 13 - 5 מ' לגבול המערבי - 5 מ'
- III. הועדה המקומית במסגרת היתר בניה רשאית לחעביר % בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בתנאי שסה"כ % בניה בין המפלסים לא יעלה על סה"כ % הבניה המותרים.

פרק 4 – הוראות והנחיות נוספות:

4.1 תשתיות:

4.1.1 מים:

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

4.1.2 ניקוז:

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

4.1.3 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.

4.1.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 – 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים – 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') – 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') – 25 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפו מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' חשמל.

המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

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

6. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

7. רישום:

תוך 6 חודשים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

8. היטל השבחה

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

9. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. ב"אתר לחניון עילי" (מקורה) תותר בניית חניון בשתי קומות, בגובה 2.2 מ' נטו כ"א.

10. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"מ בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

12. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

פרק 5 – מימוש התכנית

תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 6 – חתימות:

מנכ"ל השקעות בע"מ

בעל הקרקע:

מנכ"ל השקעות בע"מ

יוזם התכנית:

מנכ"ל השקעות בע"מ

מגיש התכנית:

א. וויסברג-א. ביונסקי
אדריכלים
רח' ממז' 11 תל אביב
טל. 03-7871616

עורך התכנית: