

234  
0.04.05

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי – מעלה נפתלי תחום שיפוט מוניציפלי - מ.מ. מעיליא

### תכנית מפורטת מס. ג'/14321.

### התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מס. ג'/6296 המאושרת.

## חותמות

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

14321 אישור תכנית מס.  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 16.3.05 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית      סמנכ"ל לתכנון

---

14321 הודעה על אישור תכנית מס.  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5403  
מיום 8.6.05 תשס"ה 2934

~~משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965~~

~~14321 הפקדת תכנית מס.  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום ..... להפקיד את התכנית~~

~~י"ר הועדה המחוזית~~

---

~~14321 הודעה על הפקדת תכנית מס.  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. ....  
מיום .....~~

## תאריכים

הגשה לועדה המקומית. \_\_\_\_\_

דיון בועדה המחוזית להפקדה. \_\_\_\_\_

דיון בועדה המחוזית למתן תוקף. \_\_\_\_\_

מרץ 2005

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – מעלה נפתלי.  
תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. מעיליא.  
שם הישוב: מעיליא.

### פרק 1- זהוי וסווג התכנית

#### 1.1 שם התכנית

תכנית ג/14321- שנוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים; דרך ושפ"פ.  
שנוי תכנית ג/6296- מעיליא.

#### 1.2 מקום התכנית

מעיליא.

נ.צ. מרכזי- מזרח: 174250; צפון: 270800.  
גוש 18628: חלקות וח"ח 28; 25; 26; 27 ו-29.

#### 1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הינו כ- 1.930 דונם- מדוד גרפית.

#### 1.4 בעלי הענין

בעל הקרקע: עבד בדיע ת.ז. 020857710.  
ת.ד. 325 מעיליא; מיקוד 25140; טל': 04-9977686.  
יוזם התכנית: עבד בדיע ת.ז. 020857710.  
ת.ד. 325 מעיליא; מיקוד 25140; טל': 04-9977686.  
מגיש התכנית: עבד בדיע ת.ז. 020857710.  
ת.ד. 325 מעיליא; מיקוד 25140; טל': 04-9977686.  
עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור ת.ד. 38 כפר סמיע.  
טל': 04-9977050; פקס: 04-9977090; פלאפון: 050-380940.  
רישוי מס. 24944.

#### 1.5 יחס לתכניות אחרות

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מס. ג/6296 המאושרת.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח; תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית**

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התכנית**

תאריך הכנה: 29/03/05.

**1.8 הגדרות ומונחים**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט**

- |                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| צבע כתום.                          | אזור מגורים א' -    |
| פסים בירוק.                        | אזור חקלאי -        |
| פסים בירוק ואדום.                  | דרך גישה מוצעת -    |
| צבע ירוק עם פסים שחורים אלכסוניים. | שטח פרטי פתוח -     |
| קו אדום מקווקו.                    | קו בנין מאושר -     |
| קו אדום.                           | קו בנין מוצע -      |
| צבע חום.                           | דרך מאושרת/קיימת -  |
| קו כחול מקווקו.                    | גבול תכנית מאושרת - |
| קו כחול מלא.                       | גבול תכנית מוצעת -  |
| קו שחור מלא עם משולשים הפוכים.     | גבול גוש -          |
| מספר שחור בתוך מלבן אדום.          | מס. גוש -           |
| קו ירוק מלא.                       | גבול חלקה -         |
| מספר שחור בתוך עגול ירוק.          | מס. חלקה -          |
| קו שחור מלא.                       | גבול מגרש -         |
| מספר שחור בתוך מלבן כחול.          | מס. מגרש -          |
| מספר ברבע העליון של הרוזטה.        | מס. הדרך -          |
| מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.  | קווי בנין -         |
| מספר ברבע התחתון של הרוזטה.        | רוחב הדרך -         |

### 1.10 טבלת שטחים של התכנית:

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	
---	---	37.15%	0.717	חקלאי
57.10%	1.102	35.03%	0.676	מגורים
37.72%	0.728	27.82%	0.537	דרכים
5.18%	0.100	---	---	שטח פרטי פתוח
100%	1.930	100%	1.930	סה"כ

### 1.11 טבלת שטחי המגרשים:

יעוד המגרש	השטח (דונם)	מס. המגרש
מגורים	0.506	28/1
מגורים	0.555	28/2
חקלאי	0.571	28/3
דרך גישה	0.191	28/4
שטח פרטי פתוח	0.100	28/5
דרך	0.384	28/6
מגורים	0.042	28/7
	2.349	סה"כ

### פרק 2- מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

#### 2.1 מטרות התכנית:

שנוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים; דרך ושטח פרטי פתוח, קביעת הוראות בניה בגוש 18628 ח"ת 28 במעיליא.

#### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שנוי יעוד חלקה 28 גוש 18628 מאזור מגורים; דרכים וחקלאי לאזור מגורים; דרכים ושטח פרטי פתוח.
- ב. שנוי קווי הבנין הקדמי; הצדדי והאחורי במגרשי הבניה בגוש 18628 חלקה 28 מ-3 מ' ל-2 מ'.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

הנושא	מצב מוצע (דונם)	תוספת למצב מאושר (דונם)
חקלאי	0	-0.717
מגורים	1.102	+0.426
דרכים	0.728	+0.191
שטח פרטי פתוח	0.100	+0.100

### פרק 3- הוראות התכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים :

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

אזור מגורים א' : בשטח זה מותר להקים בתי מגורים ; מועדונים פרטיים וחברתיים ; גני ילדים ; פעוטונים ; משרדים של בעלי מקצועות חופשיים שאינם מפריעים למגורים ; מוסכים פרטיים ; חנויות מזון וקיוסקים ; מספרות ומכוני יופי ומרפאות.

דרכים : הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות ההנדסיות : חשמל ; מים ; ביוב ותקשורת. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

שטח פרטי פתוח : בשטח זה לא תותר בניה למעט גנון ; מתקנים למנוחה ; הצללה ; שבילים ; מתקני נוי ומתקני משחקים לילדים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה :  
 לא ניתן היתר בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.  
 טבלת זכויות (הגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חשובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים  
 תשנ"ב 1992).

תערוה	מס' יח' דיור במגדלש	מס' קומות	גובה בנין מכסימלי (מ')*	אחוזי בנייה / שטח בנייה מכסימלי						קווי בנין (מ')			גודל מגדלש מיינמלי (מ"ר)	שם האזור; שמושים עיקריים
				סה"כ	לכסוי קרקע	שטח שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אחורי	צדדי	קדמי		
	4	4	13	144%	40%	24%	120%	---	144%	2	2	2	400	מגורים א'

\* הגובה המכסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה; הנמוכה מבין השתיים; מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

- קבולת יח' דיור – 8 יח'.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### (1) הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי צבור יופקעו ע"פ סעיפים 188; 189 ו-190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

#### (2) היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

#### (3) 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 הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

#### (4) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 תילים חשופים- 2.0 מ'.

- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים- 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).

ב. 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.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש הסופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

#### (5) מקלטים:

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

#### (6) נקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הנקוז האזורית.

#### (7) מים:

אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

#### (8) ביוב:

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

#### (9) אשפה:

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



(10) כבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

(11) חלוקה :

א. החלוקה המסומנת בתשריט יעודי קרקע היא חלוקה מנחה בלבד.

ב. תנאי למתן היתר בניה – הסדרת חלוקה בהתאם לחוק.

(12) רישום :

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


(13) תנאים לבצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות לביוב; מים; נקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

(14) תקפות התכנית :

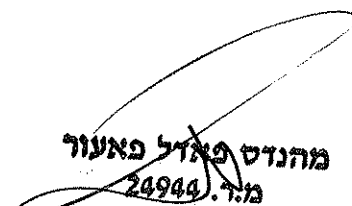
לא התחיל הליך בצוע התכנית תוך 15 שנים; יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 4 - חתימות

חתימת יוזם התכנית: 

חתימת מגיש התכנית:

חתימת בעל הקרקע: 

  
מהנדס פאזל פאעור  
מ.ד. 24944  
כפר סמיע

חתימת עורך התכנית: