

286
81.09.05.

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית מעלות-תרשיחא

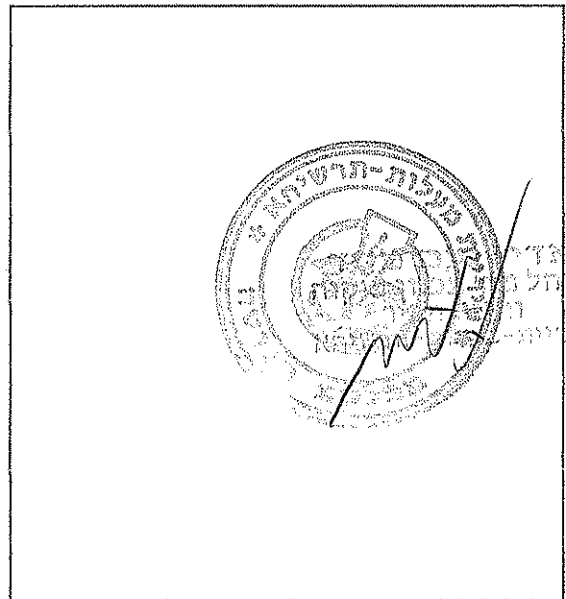
תכנית מפורטת מס' ג' 14316/

התכנית מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס. ג/במ 62
במעלות

חותמות

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14316
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 8.6.05 לאשר את התכנית
הנדל"ג
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14316
פורסמה בלקוט הפרסומים מס'
מיום



תאריכים

הגשה לועדה המקומית. _____
דיון בועדה המחוזית למתן תוקף. _____
מתן תוקף לתכנית בועדה המחוזית. _____

יולי 2005

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי.
תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית מעלות - תרשיחא.
שם הישוב : מעלות.

פרק 1 – זהו וסווג התכנית.

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג'14316 ; הגדלת אחוזי הבניה והקטנת קווי הבנין - שנוי ג/במ 62 במעלות.

1.2 מקום התכנית:

מעלות

נ.צ. מרכזי- מזרח : 226400 ; צפון : 769875.
גוש 18378 ; חלק החלקה 19 ; מגרש 778.
גוש 18378 ; חלק החלקה 23.

1.3 שטח התכנית:

1.05 דונם- מדוד גרפית.
מס. יח' דיור – 2 יח"ד.

1.4 בעלי העניין:

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל-נצרת עילית.
יוזם התכנית : וקנין אהרון (ירון) ת.ז. 032096059
רח' הרב משאש 21/2 מעלות ; מיקוד 24952.
טלי : 04-9975045.
מגיש התכנית : וקנין אהרון (ירון) ת.ז. 032096059
רח' הרב משאש 21/2 מעלות ; מיקוד 24952.
טלי : 04-9975045.
עורך התכנית : אינג' פאדל פאעור ת.ד. 38 - כפר סמיע.
טלי : 04-9977050 ; פקס : 04-9977090
פלאפון : 050-380940 ; רישוי מס' 24944.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית - התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית מס. ג/במ 62 של מעלות.
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 בקנ"מ 1:250- מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך הכנה: 18/07/05.

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

גבול התכנית-	קו כחול עבה.
גבול גוש-	קו שחור עם משולשים הפוכים.
מס' גוש-	מספר שחור בתוך מלבן אדום.
גבול חלקה-	קו ירוק מלא.
מס' חלקה-	מספר שחור בתוך עגול ירוק.
גבול מגרש-	קו שחור.
מס' מגרש-	מספר שחור בתוך רבוע כחול.
אזור מגורים א' -	צבע כתום.
שטח למבני צבור-	צבע חום תחום חום כהה.
שטח צבורי פתוח-	צבע ירוק.
דרך משולבת-	פסים בירוק וחום.
דרך מאושרת/קיימת-	צבע חום בהיר.
מבנה קיים-	נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.
מספר הדרך-	מספר ברבע העליון של הרוזטה.
קווי בנין-	מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.
רוחב הדרך-	מספר ברבע התחתון של הרוזטה.
קו בנין מאושר-	קו אדום מרוסק.
קו בנין מוצע-	קו אדום.

1.10 טבלת נושאי התכנית:

הנושא	מצב מאושר	מצב מוצע
יעוד המגרש	מגרש ליח' דיוור אחת	מגרש ל- 2 יח' דיוור צמודות
קו בנין לכוון מגרש 777	3.0 מ'	0.0 מ'
קו בנין לכוון שצ"פ 934	2.0 מ'	0.0 מ'
אחוזי הבניה המותרים במגרש	60%	95%

1.11 טבלת שטחים של התכנית:

הנושא	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)
מגורים א' *	0.518	49.33%
דרכים	0.532	50.67%
סה"כ	1.05	100%

* שטח מגרש 778/1 - 0.267 מ"ר ; שטח מגרש 778/2 - 0.251 מ"ר.

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית:**

הגדלת אחוזי הבניה והקטנת קווי הבנין במגרש 778 ; חלקה 19
גוש 18378.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- הגדלת אחוזי הבניה המותרים מ- 60% ל- 95%.
- שנוי קו בנין לכוון מגרש 777 מ- 3.0 מ' ל- 0.0 מ'.
- שנוי קו בנין לכוון שצ"פ 934 מ- 2.0 מ' ל- 0 מ'.

פרק 3 – הוראות התכנית**3.1 שמוש בקרקע או בנינים:**

לא ינתן היתר בניה לשמוש בקרקע או בנינים ; פרט לתכליות
המפורטות בתכנית זו לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.2 רשימת התכליות והשמושים:

א. אזור מגורים א'.

השטח ישמש למגורים צמודי קרקע דו-משפחתיים ; בגובה עד 2 קומות. 4.5 יח"ד לדונם נטו. מגרשי בניה בשטח של כ- 450 מ"ר ניתנים לחלוקה. ניתן לבנות בהם 2 יחידות צמודות קרקע. בית חד קומתי ניתן להגדלה ע"י תוספת קומת.

ב. דרכים.

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

3.3 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

הערות	מס' יח' דיור במגרש	מס' קומות	גובה בנין מכסימלי* (מ')	אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי**						קווי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור; שמושים עיקריים
				סה"כ	לכסי	שטח שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אחורי	צדדי	קדמי		
	1	2	8.5	95%	50%	10%	85%	---	95%	5	0/0	3	250	מגורים; עיקריים

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

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.

- קבולת יח' דיור – 2 יח"ד.

3.4 הוראות נוספות:

1. הפקעות:

כל מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. היטל השבחה:

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

3. חניה:

החניה לפי תכנית ג/במ 62 המאושרת.

4. חשמל:

(א) רשתות חשמל מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה עיליות.
(ב) חבור לבתים יהיה תת-קרקעי ; הכל לפי תקנות חברת החשמל לישראל בע"מ.

(ג) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים.

(ד) ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן ; מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הקרוב/הבולט ביותר של המבנה :-

ברשת מתח נמוך קו גלוי- 2 מ'.

ברשת מתח גבוה קו גלוי- 5 מ'.

ברשת קו מתח עליון 110 ק"ו- 8 מ'.

ברשת קו מתח עליון עד 150 ק"ו- 10 מ'.

(ה) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים תת-קרקעיים. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמת חברת חשמל.

5. פתוח המגרש :

- (א) על מבצעי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים ; נקוז ; שתילה וכולי.
- (ב) כל עבודות העפר כולל תשתיות הביוב השכונתיות ופריצת דרכים יעשו במסגרת הקו הכחול של התכנית.

6. מבני עזר במרווח-הבנינים :

- לא תותר הקמת מבנים במרווח- הבנינים פרט למוסכים פרטיים בצורת מבנה או סככה.

7. גדרות :

- גדרות בתחום תכנית זו יבנו לפי אשור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.

8. מקלטים :

- לא ינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שמוש בבנין, אלא אם כן ; חדרי הבטחון בוצעו ע"פ התקנים ובהנחית הג"א.

9. נקוז :

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

10. מים :

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

11. 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.

12. אשפה :

סלוק אשפה לפי הוראות העיריה ולאתרים מאושרים בלבד.

13. כללי :

הנחיות פתוח ; שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים ; תאורת רחובות ועצוב רחובות לפי תכנית ג/במ 62 המאושרת.

חתימת יוזם התכנית:

חתימת מגיש התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

~~מהר"ס פאדל פאער~~

24944 .3.12

~~כפר חמ"ש~~