

4. 03/11
12.05

מחוז הצפון

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

תכנית מפורטת מס. ג'/14697.

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

חותמות

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14697
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 11.05.05 לאשר את התכנית
חתימה: _____
סמנכ"ל לחינוך יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14697
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5485
25/1/06 מיום

תאריכים

הגשה לועדה המקומית. _____
דיון בועדה המחוזית להפקדה. _____
דיון בועדה המחוזית למתן תוקף. _____

דצמבר 2005

מחוז הצפון

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

פרק 1- זהו וסוג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס. ג'14697/ ; שנוי יעוד משטח חקלאי למגורים ;
שפ"פ ודרך.
התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מס. ג'6296 המאושרת.

1.2 מקום התכנית

מעיליא.

נ.צ. מרכזי- מזרח : 174700 ; צפון : 270500.
גוש 18630 : ח"ח 75 ; 74 ו- 73.

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הינו 366 2. דונם- מדוד גרפית.
קבולת יח' דיור – 8 יח'.

1.4 בעלי העניין

בעל הקרקע: אשרף סבאג ת.ז. 033564378 ואחרים.
ת.ד. 462 ; מיקוד 25140 ; טל' : 04-9973215.
ריאד סבאג ת.ז. 020857926.
ת.ד. 82 מעיליא ; מיקוד 25140 ; טל' : 04-9979741.
יוזם התכנית: אשרף סבאג ת.ז. 033564378 ואחרים.
ת.ד. 462 ; מיקוד 25140 ; טל' : 04-9973215.
ריאד סבאג ת.ז. 020857926.
ת.ד. 82 מעיליא ; מיקוד 25140 ; טל' : 04-9979741.
מגיש התכנית: אשרף סבאג ת.ז. 033564378 ואחרים.
ת.ד. 462 ; מיקוד 25140 ; טל' : 04-9973215.
ריאד סבאג ת.ז. 020857926.
ת.ד. 82 מעיליא ; מיקוד 25140 ; טל' : 04-9979741.
עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור ת.ד. 38 כפר סמיע.
טל' : 04-9977050 ; פקס : 04-9977090 ; פל' : 050-5380940.
רישוי מס. 24944. דוא"ל : fadelf@barak.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית 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 בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך הכנה: 1/12/05.

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 וחום. | שביל גישה קיים - |
| פסים באדום וירוק. | שביל גישה מוצע - |
| צבע ירוק תחום ירוק כהה. | שטח פרטי פתוח - |
| קו אדום מלא. | קו בנין מוצע - |
| קו אדום מרוסק. | קו בנין מאושר - |
| קו כחול מרוסק. | גבול תכנית מאושרת - |
| קו כחול מלא. | גבול תכנית מוצעת - |
| נקודות שחורות בתוך קווים שחורים. | בנין קיים - |
| 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 - |
| קו שחור דק. | קו גובה - |

1.10 טבלת שטחים של התכנית:

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	
74.39%	1.760	24.47%	0.579	מגורים
21.13%	0.500	12.51%	0.296	דרכים
4.48%	0.106	---	---	שטח פרטי פתוח
---	---	63.02%	1.491	חקלאי
100%	2.366	100%	2.366	סה"כ

פרק 2- מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

הרחבת אזור מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שנוי יעוד משטח חקלאי למגורים ודרך.
- ב. התווית דרכים.
- ג. הקצאת שטח פרטי פתוח.
- ד. קביעת הוראות בניה.

פרק 3- הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושמושים :

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

אזור מגורים א' : בשטח זה מותר להקים בתי מגורים ; מבני עזר ומשק ; משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ; מוסכים פרטיים לחנית רכבים או מכוונות חקלאיות ; חנויות מזון וקיוסקים.

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 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' דיוור 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	לכסוי קרקע	שטח שירות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אחורי	צדדי	קדמי		
	2	4	13	144%	40%	24%	120%	—	144%	3	3	3	367	מגורים א'

* הגובה המכסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או התפורה; הנמוכה מבין השתיים; מן תקודת 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' דיוור – 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 השבתה :

היטל השבתה 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. חלוקה שמופיעה בתשריט יעודי קרקע היא חלוקה מנחה בלבד.
 ב. תנאי למתן היתר בניה; פריצת דרכים כולל עבודות עפר הסדרת נושא אחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק (סעיפים 121 ו-122).

(12) רישום :

בהתאם לסעיף 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 מאדל פאעור
מ.ד. 24944
בכר סמיע

חתימת עורך התכנית :