

83 נ
30.05.06

2006719

9

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי.
תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית מעלות-תרשיחא
תכנית מפורטת מס. ג'/13336
התכנית מהווה שנוי לתכניות מתאר
מס. ג' / 11309 ;
ג' / 2610 ; ג' / 2614 ו- ג' / 6271 של מעלות
גוש 18594 חלקה 14

חותמות

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 13336 הפקדת תכנית מס'
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום לפסקד את התכנית
 הרצל גדזי
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 13336
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5167
 מיום 18.3.03

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 13336 אישור תכנית מס'
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 18.1.06 לאשר את התכנית
 הרצל גדזי
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 13336
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5563
 מיום 9.8.06

תאריכים

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

מאי 2006

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי.

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית מעלות-תרשיחא.

שם הישוב : מעלות.

פרק 1- זהוי וסווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מס. ג'/13336; הגדלת אחוזי בניה ושנוי קווי בנין במגרש 14 גוש 18594- שנוי תכנית ג'/6271; ג'/2614; ג'/2610 ו- ג'/11309-מעלות.

1.2 מקום התכנית:

מעלות.

נ.צ. מרכזי- מזרח : 227425; צפון : 768950. גוש 18594; חלקה 14.

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית- 0.950 דונם מדוד גרפית. קבולת יח' דיור במגרש : 1 יח' דיור.

1.4 בעלי העניין:

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

יוזם התכנית : יצחק עזרון ת.ז. 068438936.

רח' קק"ל 9 – מעלות. טל- 9976064 – 04.

מגיש התכנית : יצחק עזרון ת.ז. 068438936.

רח' קק"ל 9 – מעלות. טל- 9976064 – 04.

עורך התכנית : אינג' פאדל פאעור – ת.ד. 38 כפר סמיע.

טל- 9977050 – 04; פקס- 9977090 – 04;

פלאפון- 5380940 – 050;

רישוי מס. 24944; דוא"ל : fadelf@barak.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית : התכנית מהווה שנוי לתכניות מתאר מס.

ג'/11309; ג'/2614; ג'/2610 ו- ג'/6271 של עיריית מעלות-תרשיחא.

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-9 עמודים- מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:250- מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך ההכנה: 10/05/06.

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

אזור מגורים-	צבע כתום.
דרך מאושרת/קיימת-	צבע חום בהיר.
גבול מגרש-	קו שחור מלא.
מס. מגרש-	מספר שחור בתוך מלבן כחול.
גבול חלקה-	קו ירוק מלא.
מס. חלקה-	מספר שחור בתוך עגול ירוק.
גבול גוש-	קו שחור מלא עם משולשים הפוכים.
מס. גוש-	מספר שחור בתוך מלבן אדום.
קו בנין מאושר-	קו אדום מקווקו.
קו בנין מוצע-	קו אדום מלא.
גבול תכנית-	קו כחול מלא.
מס. הדרך-	מספר ברבע העליון של הרוזטה.
קוי בנין-	מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.
רוחב הדרך-	מספר ברבע התחתון של הרוזטה.

1.10 טבלת נושאי התכנית:

מלבן מוצע	מלבן מאושר	הנושא
2 מ' מ'	5 מ' מ'	קו בנין קדמי
3 מ' מ'	5 מ' מ'	קו בנין אחורי
1 מ' מ'	3 מ' מ'	קו בנין צדדי מחלקה 17
8 מ' מ'	10 מ' מ'	קו בנין צדדי מחלקה 38
70%	40%	אחוזי הבניה
13.5 מ' מ'	10.5 מ' מ'	גובה הבניה המותר

מס. הקומות המותר בחלקה	2	3
------------------------	---	---

1.11 טבלת שטחים של התכנית:

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	
66.5%	0.632	66.5%	0.632	מגורים
33.5%	0.318	33.5%	0.318	דרך ודרך להולכי רגל
100%	0.950	100%	0.950	סה"כ

פרק 2- מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית. 2.1 מטרות התכנית:

- שנוי קווי הבנין בחלקה.
- שנוי אחוזי הבניה בחלקה.
- שנוי גובה הבניה המותר.
- שנוי מס. הקומות המותר לבניה בחלקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שנוי קו בנין קדמי מ- 5 מ' ל- 2 מ'.
- שנוי קו בנין אחורי מ- 5 מ' ל- 3 מ'.
- שנוי קו בנין צדדי מחלקה 38 מ- 10 מ' ל- 8 מ'.
- שנוי קו בנין צדדי מחלקה 17 מ- 3 מ' ל- 1 מ'.
- שנוי אחוזי הבניה המותרים מ- 40% ל- 70%.
- שנוי גובה הבניה המותר מ- 10.5 מ' ל- 13.5 מ'.
- שנוי מס. הקומות המותר לבניה בחלקה מ- 2 ל- 3.

פרק 3- הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשמושים:

אזור מגורים א' - כתום - המגרש ישמש להקמת מבנה מגורים עד 3 קומות.
 דרכים - הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב; הולכי רגל ומעבר לכל התשתיות: מים; ביוב; חשמל ותקשורת. כל בניה אסורה בתחום הדרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

מס. יח' דיור במגרש	גובה הבנין (מ')	מס' קומות	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בנין (מ')			גודל מגרש מיני במ"ר	שם האזור	
			סה"כ	כסוי קרקע	שטחי שדות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחורי	צדדי			קדמי
1	13.5	3	70%	35%	5%	65%	---	70%	3	1/8	2	619	מגורים

* לפי סעיף 2.2.

3.3 הוראות נוספות:

1. דרכים וחניות:

- א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
- ב. 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.

2. 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.

3. נקוז :

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

4. מים :

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

5. 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.

6. מקלטים :

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

7. 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.

8. גובה המבנה :

גובה המבנה בן 3 קומות עם גג משופע לא יעלה על 13.5 מ'.

9. פתוח החלקה :

באחריות בעל הדירה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים ; נקוז וגנון.

10. גדרות :

הגדרות מסביב למגרש יבנו לשביעות רצונו של מהנדס העיריה.

11. היטל השבחה :

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

12. כיבוי אש :

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

13. טלפונים :

כל חברי הקשר והטלפונים לבנינים יהיו תת-קרקעיים. לא יבוצעו חבורים עיליים והכל ע"פ מפרטי ואשורי בזק.

14. העצוב הארכיטקטוני של המבנים :

א. לא תותר התקנת מתקנים כגון : מיכלי אגירה למים ; דודי חמום ; קולטי שמש ; מיכלי גז ; מיכלי דלק ; זרועות לתלית כביסה ; מזגני אויר ; אנטנות ; גגונים ; סוככי שמש או מוליכים

סניטריים/הנדסיים כגון צנרת מים ; גז וביוב ; ארובות למיניהן
אלא במתכונת אשר תבטיח את הסתרתם או שלובם האדריכלי

במבנה ובחבורים תת-קרקעיים ובאשור מהנדס הועדה
המקומית.

- ב. מערכות תשתית : מערכות החשמל ; התקשורת ומערכות
תשתית אחרות אשר תבוצענה תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. אנטנות טלויזיה : תותקן אנטנת טלויזיה מרכזית בחבור תת-
קרקעי לבתים.
- ד. גדרות : חומר ; גובה ועצוב הגדרות הפונות לרשות הצבור וכן
מיקום שערים ; שילוט מואר וכו' יבוצעו ע"פ מתכונת שתקבע
ע"י יוזמי התכנית ותקבל את אשורו של מהנדס הועדה
המקומית.
- ה. גגות : יותקנו גגות משופעים שיכוסו ברעפים. על הגג המשופע
להיות מעל 80% משטח הגג לפחות ובאופן שישתלב ברצף
הבינוי הסמוך ולא כתוספת זרה למבנה או לרחוב, וזה מותנה
באשור מהנדס הועדה המקומית.
- ו. מבנה עזר וחניה : תותר הקמת מבנה עזר וחניה לצד הבנין
מאותם חומרי גמר של המבנה העיקרי ובאופן שישתלב בצורתו
האדריכלית במבנה העיקרי.

פרק 4- חתימות.

יוזם התכנית :

מגיש התכנית :

בעל הקרקע :

מהנדס פאדל פאעור
מ.ר. 24944
כפר סמייע

עורך התכנית :