

87
6.12.06

2006947

4/12/06
doc.11124

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפאלי : עיריית מעלות-תרשיחא

תכנית מפורטת מס' ג13779

=====

חניון קק"ל - יפה נוף - מעלות, שינוי למתאר

ג/4358 , ג/12723

תאריכי הכנה ועדכונים

22 ספטמבר 2002	הכנה
21 ספטמבר 2005	עדכון 1
17 אפריל 2006	עדכון 2
4 דצמבר 2006	עדכון 3

הודעה על אישור תכנית מס' ג13779
 פורסמה כילקוט הפרסומים מס' 5633
 מיום 26.2.07

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' ג13779
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 8.11.06 לאשר את התכנית
 חתום: [חתימה]
 סמנכ"ל לתכנון / יו"ר הועדה המחוזית

מחוז - הצפון
מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי
תחום שיפוט מוניציפאלי - עיריית מעלות-תרשיחא

תכנית מפורטת מס' ג/13779
חניון קק"ל - יפה נוף, שינוי לתכניות ג/4358, ג/12723 - מעלות

יוזמי התכנית:

עיריית מעלות תרשיחא
רחוב בן גוריון 1, מעלות
טל: 04-9578888 פקס: 04-9578821

אדריכל נעם מסד
מהנדס העיר
עיריית מעלות תרשיחא
חתימה

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון
קריית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית.
טל: 04-6558211, פקס: 04-6453273

חתימה

עורך התכנית:

נאוה כהן אדריכלות נוף בע"מ
מושב מעונה, 24920.
טל: 04-9972642 פקס: 04-9571836

נאוה כהן - אדריכלות נוף בע"מ
מושב מעונה, 24920
טל: 04-9972642

חתימה

פרק 1 – זיהוי וסווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס' ג13779
חניון קק"ל - יפה נוף, שינוי לתכניות ג/4358, ג/12723 - מעלות

1.2 מקום התכנית

מחוז – הצפון
נפה – עכו
תחום שיפוט מוניציפאלי – עיריית מעלות-תרשיחא
נ.צ. מרכזי – מזרח: 226550, צפון: 768100
דרום מערבית מכביש 89, סמוך לצומת הכניסה לשכונת יפה נוף, מעלות

1.3 גושים וחלקות

גוש 18390 חלק מחלקה 14,15,16
גוש 19112 בהסדר

1.4 תחולת וגבולות התכנית

השטח המתוחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט

1.5 יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתוכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:
א. תכנית מס' ג/12723 - דרך מס' 89 מחלפון יפה נוף קיבלה תוקף בתאריך 15/07/02.
ב. תכנית ג/825 - בית הבראה קיבלה תוקף בתאריך 28/10/71.
ג. תכנית ג/4358 - אתר תיירות ונופש מעלות בהפקדה.

1.6 שטח התכנית

11,296 מ"ר. (מחושב באמצעות תכנת Autocad, על בסיס מדידה ממוחשבת)

1.7 מסמכי התכנית

התכנית כוללת: 7 דפי הוראות לתכנית (להלן "תקנון") - מחייב
גליון אחד של תשריט ובו: תרשים התמצאות - בקנ"מ 1:10,000 - מחייב
תרשים סביבה - בקנ"מ 1:2,500 - מחייב
תכנית מצב קיים - בקנ"מ 1:500 - מחייב
תכנית לפי תכנית מופקדת ג/4358 - בקנ"מ 1:500 - מחייב
תכנית מצב מוצע - בקנ"מ 1:500 - מחייב
נספח תחבורה - קנ"מ 1:250 - מחייב
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המגוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 מטרות התכנית

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח ציבורי פתוח, לצורך הקמת פארק עירוני.
קביעת הוראות בניה ומתן הנחיות לפיתוח ותשתיות.

פרק 2 – הגדרות והוראות כלליות לתכנית

2.1 הגדרות ופרוש מונחים:

הגדרות ופירוש המונחים יהיו לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים. (להלן "החוק"), אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2.2 באור הסימנים בתשריט

גבול התכנית המוצעת	גבול כחול עבה.
גבול תכנית סמוכה	קו כחול עבה מקוטע.
גבול תחום שיפוט מוניציפלי	קו כחול מנוקד.
גבול גוש	קו שחור עם משולש עליון ותחתון.
גבול חלקה רשומה	קו ירוק.
מספר חלקה	ספרה מוקפת בעיגול ירוק.
מספר חלקה בבעלות פרטית או מעורבת	ספרה מוקפת בשני עיגולים ירוקים.
תא שטח	ספרה במסגרת מלבנית.
שטח חקלאי	שטח צבוע קווי אלכסון עבים צבע ירוק בהיר.
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע צבע ירוק בהיר.
שטח לטיפול ו/או עיצוב נופי	שטח מקווקו אדום, ירוק לסירוגין.
דרך קיימת	שטח צבוע חום בהיר.
חניון	שטח צבוע אדום, עם קוים שתי וערב אלכסוניים בצבע אפור.
אזור חניה (לפי תכנית מופקדת ג/4358)	שטח מקווקו ירוק בהיר, אדום לסירוגין.
מס' הדרך	משולש עליון בעיגול הדרך.
קו בניין	משולש צידי בעיגול הדרך.
רוחב הדרך	משולש תחתון בעיגול הדרך.

2.3 שימושים ותכליות - 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 או הבנין.

2.4 רשימת תכליות ושימושים

2.4.1 שטח ציבורי פתוח. (שטח צבוע ירוק בהיר בתשריט) השטח מיועד לגינון ולנטיעות, דרכי גישה ושרות, שבילים להלכי רגל, מתקני משחקים, ופינות לפיקניק. תותר בנייתם של מבנים לשרות הקהל, ולמתקנים טכניים. תותר הקמת מזנונים \ קיוסקים. תותר הקמת ביתני שרותים סניטריים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

2.4.2 דרך. (שטח צבוע חום בהיר בתשריט) תהיה כמוגדר בתכנית ג/12723

2.4.3 חניון. (שטח צבוע חום בהיר בתשריט) החניון יבוצע עפ"י נספח התנועה שהינו מסמך מחייב, כל החניה בתחום התכנית תהיה בתחום השטח המוגדר כחניון.

2.4.4 שטח לטיפול ו/או עיצוב נופי. (שטח מקווקו אדום וירוק לסירוגין) יהיו כמוגדר בתכנית ג/12723

2.5 טבלת אזורים ושטחים במצב קיים ומוצע:

מצב מוצע		מצב קיים		תאור האזור
באחוזים	שטח בדונם	באחוזים	שטח בדונם	
0%	0	66.9%	7.560	שטח חקלאי
53.9%	6.085	0%	0	שטח ציבורי פתוח
27.9%	3.155	27.9%	3.155	דרך
14.1%	1.590	0%	0	חניון
4.1%	0.466	5.2%	0.581	שטח לטיפול ו/או עיצוב נופי
100%	11.296	100%	11.296	סה"כ שטח התכנית

פרק 3 – תנאים מיוחדים והוראות לבניה ולפיתוח.

3.1 הוראות כלליות:

כוחה של הועדה לתכנון ולבנייה מעלה נפתלי (להלן "הועדה") יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה דלהלן, לאחר שהתמלאו התנאים הבאים:

3.2 עיצוב ארפיטקטוני של המבנים:

המבנים לשרות הקהל, מזנונים ו/או קיוסקים יתוכננו ויעוצבו כך שישתלבו בחורש הטבעי שבאזור, ויאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

3.3 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה לחישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992:

יעוד השטח	גודל השטח במ"ר	אחוזי בנייה / שטח בניה מרבי										
		מפלס הכניסה במ"ר	מתחת למפלס הכניסה במ"ר	שימושים עיקריים במ"ר	שטחי שרות במ"ר	לכיסוי הקרקע במ"ר	סה"כ במ"ר	קדמי מ'	אחורי מ'	צדדי מ'	מס' קומות	גובה בנייה מרבי מעל קק"ט במטרים
שטח ציבורי פתוח	6,085	2.1% מ"ר 125		1.7% מ"ר 100	0.4% מ"ר 25	2.1% מ"ר 125	2.1% מ"ר 125	75 מכביש 89	5	5	1	4

* חל איסור כל בניה בתחום של 75 מ' מציר כביש 89, לרבות בניה באזור השצ"פ.

3.4 הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.5 היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

3.6 חניה:

מקומות חניה יותקנו בהתאם לנספח התנועה המאושר.

3.7 עתיקות:

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מראש מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

3.8 מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות בתחום התכנית:

יותר מעבר בשטח התכנית, של מערכות תשתית תת קרקעיות: מים, חשמל, תקשורת, ביוב ניקוז - באישור הרשות המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים הנ"ל.

3.9 תאורה:

יזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות, התשתית לתאורה תהיה תת קרקעית ותחובר לרשת החשמל של חברת החשמל לישראל.

3.10 חשמל:

אספקת חשמל - תהיה מרשת של חברת חשמל לישראל בע"מ. רשתות חשמל בתוך שטח התכנית תהיינה תת-קרקעיות.

3.10.1 הגבלות בניה לאורך קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן: מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	- מרחק
קו מתח נמוך	- 2.0 מ'
קו מתח גבוה עד 22 ק"ו	- 5.0 מ'
קו מתח עליון 150 - 100 ק"ו	- 9.5 מ'

3.10.2 הגבלות בניה לאורך קווי חשמל תת קרקעיים:

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובמרחק קטן מ- 4 מ' מכבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת חשמל.

3.11 תקשורת:

קווי תקשורת יהיו ברשת תת-קרקעית.

3.12 מים:

אספקת מים ראויים לשתיה למבנים, לאתר ולגינון תהיה מרשת אספקת המים העירונית של עיריית מעלות תרשיחא. החיבור לרשת יהיה באישור הרשות המקומית.

3.13 כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות כדין, לרבות הידרנטים, תהווה תנאי לקבלת היתר בניה.

3.14 הוראות הג"א:

לא יאושר היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם התמלאו בו כל הוראות הג"א בנוגע למקלט או ממ"ד, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.15 ביוב:

כל מבנה בתחום התכנית יהיה מחובר למערכת הביוב העירונית. תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות, וע"י המשרד לאיכות הסביבה, ולשביעות רצון מהנדס הועדה לתכנון ולבנייה.

3.16 הרחקת אשפה

מתקנים לריכוז והרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר והצורה בהתאם לפרטים שיאושרו ע"י הרשות המקומית.

3.17 ניקוז:

תנאי לקבלת היתרי בניה הינו אישור תכנית ניקוז כל השטח בתחום התכנית, נשואת ההיתר, באישור מהנדס הועדה המקומית.