

236
9.05.04

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי

מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי

עירית מעלות

תוכנית מס' ג' / 15914

המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג' \ 5549

הגדלת אחוזי בניה, כיסוי קרקע, מס' קומות, ושינוי קווי בנין.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
15914 אישור תכנית מס'
הועדה במחוזות לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.1.07
ליתר תועלת המחוז
סמנכ"ל לתכנון

15914 הודעה על אישור תכנית מס'
5686 פורטמה בילקוט הפרסומים מס'
28.6.07 מיום

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי
תחום שיפוט מוניציפלי - עירית מעלות

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית:

1.1 שם התכנית :

הגדלת אחוזי בניה, כיסוי קרקע, מס' קומות, ושינוי קווי בנין.

1.2 מקום התכנית :

עירית מעלות.

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	268/060	צפון: 175/450
מספר גוש**	חלקות	מגרש	
שטח בנוי		91/2	

1.3 שטח התכנית :

השטח: 0.847 מ"ר.
מס"יח"ד - 4 יח"ד

1.4 בעלי עניין :

בעלי הקרקע:

מ.מ.י מחוז הצפון נצרת עילית
טל: 04 - 6558211 - 04 פקס: 04 - 6558210

יוזמי התכנית:

המהנדס גדבאן שריף - כפר חרפיש מיקוד 25155 ת.ד. 776
טל" 049574391 057551131 פקס 049573492

מגיש התכנית :

המהנדס גדבאן שריף - כפר חרפיש מיקוד 25155 ת.ד. 776
טל" 049574391 057551131 פקס 049573492

עורך התכנית:

גדבאן שריף מהנדס אזרחי מספר רשיון 32547
כפר חרפיש מיקוד 25155 ת.ד. 776
טל" 049574391 057551131 פקס 049573492

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית מעלות מס' ג' 5549.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
ב - תשריט בקני"מ 250 - 1 מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

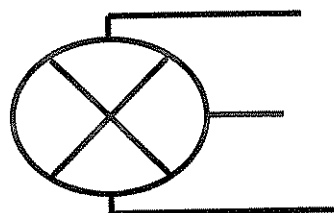
תאריך	
05/07/05	הכנה
25/5/05	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 תאור סימני התשריט :

היעוד	סימון בתשריט
גבול תכנית	- קו כחול עבה
גבול תכנית קיימת מאושרת	- קו שחור עבה
קו בניין	- אדום מקטע
אזור מגורים מיוחד I	- צהוב מותחם בכתום
אזור מגורים א	- כתום
שטח ציבורי פתוח	- ירוק בהיר
שטח לבית קברות	- צהוב עם רשת ירוקה
רחבה ציבורית	- חום עם רשת שחורה
דרך קיימת ומאושרת	- חום
שביל להולכי רגל	- צהוב עם קווים אדומים באלכסון
גבול חלקה קיימת	- קו בצבע שחור
מספר חלקה	- מספר בצבע שחור
רוזטה	



מס' דרך

קו בניין מינמלי

רוחב דרך

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
באחוז	בדונם	באחוז	בדונם	
69	0.586	69	0.586	מגורים מיוחד
21	0.178	21	0.178	דרך
10	0.083	10	0.083	דרך להולכי רגל
100	0.847	100	0.847	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התכנית :-

שינוי הוראות בנייה באזור מגורים מיוחד I כמפורט להלן:-

- 1 - הקטנת קווי בנין אחורי מ- 3 מ' ל- 2 מ'.
- 2 - הגדלת אחוזי בניה מ- 60% ל- 100%.
- 3 - הגדלת מספר הקומות מ- 2 קומות ל- 3 קומות.
- 4 - הקטנת גודל מגרש מינימלי מ- 1000 מ"ר ל- 586 מ"ר.
- 5 - הגדלת כיסוי קרקע מ- 30% ל- 70%.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

דרך - תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

אזור מגורים מיוחד I —

אזור זה מיועד לבניה למגורים, לא תותר כל בניה אחרת בתחום אזור מגורים.

טבלת זכויות והגבלות בניה: 3.2

לא ייתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים השנ"ב 1992)

[illegible]

3.3 הוראות נוספות:

א. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית וברשות אישור הניקוז הארצית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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'.

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.

2. 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.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב - הוראות כלליות

1. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. כנ"ל תנאי להוצאת היתר בניה, הגשת תוכנית בינוי והסדרי חנייה ונגישות למגרש הערוכים ע"י איש מקצוע לאישור הוועדה המקומית. במסגרת נספח הסדרי חנייה, הנגישות למגרש תהיה מבוקרת ובחיבור בודד מהכביש.

2. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3. חניה:

חניה תהיה בתחום המגרשים 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.

4. עתיקות:

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

5. הוראות הג"א:

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

6. חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה מכוח תוכנית זו הסדרת נושא חלוקה כנדרש בחוק.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת..

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

גדבאן שריף-מחנף
מ.ר. 32547
קונסטרוקציה וקבי
כפר חורפיש-מיק. 155
נייד. 052-4551768

מגיש התוכנית:

גדבאן שריף-מחנף
מ.ר. 32547
קונסטרוקציה וקבי
כפר חורפיש-מיק. 155
נייד. 052-4551768

עורך התוכנית:

גדבאן שריף-מחנף
מ.ר. 32547
קונסטרוקציה וקבי
כפר חורפיש-מיק. 155
נייד. 052-4551768