

12.06.04

(1)

מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי
 תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית מעלות תרשיחא.
 שם ישוב : מעלות.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 13876/ג - שינוי תרש"צ 2/53/5 - מעלות תרשיחא. ותחול על שטח התכנון התחום בקו כחול בתשריט המצורף להלן " התשריט".

1.2 מקום התכנית :

מ.צ. מרכזי	מזרח: 227150	צפון: 768900
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18595	26-12	41,34
18596	40,38,37,36,35,33,32,31	40,36,35,23
18597	25,34,11,17,17	38

1.3 שטח התכנית :

37729 מ"ר (מחושב אנליטי).

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון.

יום התכנית : ועדה מקומית לתכנון ובניה - מעלה נפתלי.

מגיש התכנית : ועדה מקומית לתכנון ובניה - מעלה נפתלי.

עורך התכנית :

עזמי אבו חנא - מהנדסים מודדים מוסמכים
 ת.ד. 2527, נצרת, מיקוד 16124
 טל: 04-6569782, פקס: 04-6465295

הודעה על אישור תכנית מס' 13876
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

01503

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 13876
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 25.6.04 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

(2)

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו משנה את תרש"צ מס' 2/53/5, ואת תכנית ג/5881, ולא משנה תכנית מס' ג/13338.
בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכנית אחרת, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 9 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 – להלן "התשריט"
- ג. תכנית בינוי בקנ"מ 1:500. מסמך מחייב בגודל התוספת ומיקומה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
5/2/03	הכנה
17/9/03	עדכון 1
10/3/04	עדכון 2
15/5/04	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 תאור סימני התשריט :

(סימון)	(פירושו)
- קו כחול עבה רצוף	גבול התכנית.
- שטח צבוע כתום	אזור מגורים – קומה אחת.
- שטח צבוע בתכלת	אזור מגורים – 2 קומות.
- שטח צבוע בצהוב	אזור מגורים – 3 קומות.
- שטח צבוע חום	דרך קיימת / מאושרת.
- קו בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה .
- מס' מותחם בעיגול בצבע ירוק.	מס' חלקה.
- קו משונן במשולשים	גבול גוש.
- מס' ברביע עליון של הרוזטה.	מס' דרך.
- מס' ברביע תחתון של הרוזטה.	רוחב דרך.
- מס' ברבעים צדדיים מהרוזטה.	קו בניין בחזית המגרש.
- שטח צבוע באדום	דרך מוצעת / הרחבה.
- שטח צבוע בירוק	שצ"פ.
- שטח חום בהיר תחום בחום כהה.	אזור מבנה ציבור.
- שטח צבוע באפור תחום בשחור	אזור מסחרי .
- פסים חום וירוק כהה.	דרך גישה מאושרת .
- פסים אדום וירוק כהה.	דרך גישה מתוכננת .
- פסים נטויים באדום.	דרך לביטול.
- קו בצבע צהוב	מבנה להריסה.

	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים
אזור מגורים קומה אחת	7516.0	19.92%		
אזור מגורים 2 קומות	9697.0	25.71%	15218.0	40.34%
אזור מגורים 3 קומות	1114.0	2.95%	4080.0	10.81%
אזור מבנה ציבור	3536.0	9.37%	2562.0	6.79%
אזור מסחרי / ציבורי	710.0	1.88%	819.0	2.17%
דרך גישה	3911.0	10.37%	3079.0	8.16%
שצ"פ	4369.0	11.58%	4193.0	11.11%
דרך קיימת	6876.0	18.22%	6722.0	17.82%
דרך מוצעת			1056.0	2.80%
סה"כ	37729.0	100%	37729.0	100%

פרק 2- מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית :

- שינוי יעוד משטח מגורים קומה 1 לאזור מגורים 2 קומות ו-3 קומות, הקצאת שטח לשצ"פ קביעת הוראות בניה לאזורים השונים, והגדלת אחוזי בניה לאזור מגורים 2 קומות ו-3 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- קביעת תכליות מותרות לכל ייעוד קרקע.
- קביעת הנחיות בניה.
- קביעת גבולות ותוספות בניה ומספר קומות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח מוצע (מ"ר)	שינוי לעומת קיים (מ"ר)
מגורים קומה אחת	-----	-7516.0
מגורים 2 קומות	15218.0	+5521.0
מגורים 3 קומות	4080.0	+2966.0
מבנה ציבור	2562.0	-974.0
מסחרי	819.0	+109.0
דרך גישה	3079.0	-832.0
שצ"פ	4193.0	-176.0
דרך	7778.0	+1056.0

(4)

פרק 3- הוראות התוכנית.
3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כלל לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

תכליות		
תכליות	שם יעוד קרקע	רמה
בנייני מגורים, מועדונים חברתיים ופרטיים, גני ילדים ופעוטונים, חניה פרטית, מסחר ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים אשר אינם מהווים מטרה לסביבה ומהווים חלק ממבנה מגורים. בגובה של עד 2 קומות	מגורים 2 קומות	יעוד קרקע
בנייני מגורים בגובה של עד 3 קומות	מגורים 3 קומות	יעוד קרקע
בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.	שטח ציבורי פתוח	יעוד קרקע
מיועד להקמת מוסד ציבורי לחינוך, דת, רפואה וכד'. .	מבנה ציבור	יעוד קרקע
מיועד להקמת בנין הכולל חנויות, מחסנים, מספרות וכו'.	מסחרי	יעוד קרקע
תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	דרך	יעוד קרקע
דרך גישה תשמש למעבר הולכי רגל בלבד.	דרך גישה	יעוד קרקע

(5)

3.2 טבלאות זכויות והגבלות בניה :

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

שם אזור / מס' גוש / מס' חלקה.	אזור מגורים 2 קומות.											גוש 18595			
	גובה בניין מקסימלי (במטרים)	גובה בנין מקסימלי (במטרים)	גובה בנין מקסימלי (במטרים)	סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מחצית מכל	מפלס כניסה	מפלס כניסה	מפלס כניסה		מרחב מערב	מרחב דרום	מרחב צפון
מספר יח"ד למגרש.	8.5 מ'	2	74%	37%	12%	12%	62%	---	74%	4.00	7.27	4.48	1.48	1000	
	8.5 מ'	2	72%	36%	12%	60%	---	72%	3.54	2.47	4.47	2.52	1000		
	8.5 מ'	2	68%	34%	12%	56%	---	68%	2.99	3.14	4.27	3.11	1000		
	8.5 מ'	2	70%	35%	12%	58%	---	70%	0.00	1.93	1.50	4.76	900		
	8.5 מ'	2	66%	33%	12%	54%	---	66%	1.77	4.45	4.72	5.20	1000		
	8.5 מ'	2	90%	45%	12%	78%	---	90%	0.00	1.55	1.57	8.12	800		
גוש 18596															
לפי נספח בינוי	8.5 מ'	2	90%	45%	12%	78%	---	90%	4.13	0.00	7.21	0.86	800		
	8.5 מ'	2	80%	40%	12%	68%	---	80%	2.94	6.20	2.00	4.25	800		
	8.5 מ'	2	86%	43%	12%	74%	---	86%	4.83	5.25	3.24	1.45	1000		
	8.5 מ'	2	60%	30%	12%	48%	---	60%	5.98	5.32	3.45	3.99	900		
	8.5 מ'	2	60%	30%	12%	48%	---	60%	6.69	6.00	3.79	2.61	1400		
	8.5 מ'	2	60%	30%	12%	48%	---	60%	7.00	3.82	7.69	4.14	1100		

אזור מאורים 3 קומות.												שם אזור	
מספר יח"ד למגורש.	גובה בנין מקסימלי (במטרים)	גובה בנין מקסימלי (בקומות)	אחוזי בניה (מקסימלי)						גודל מגרש מינימלי (מ"ר)			מס' גוש / מס' חלקה.	
			סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	מערב	מזרח	דרום		צפון
													גוש 18595
לפי נספח בינוי	11.5 מ'	3	102%	34%	18%	84%	----	102%	3.79	1.99	4.97	1.45	1200
	11.5 מ'	3	102%	34%	18%	84%	----	102%	6.20	4.49	3.22	3.65	850
	11.5 מ'	3	126%	42%	18%	108%	----	126%	2.19	1.35	4.20	5.46	700
	11.5 מ'	3	138%	46%	18%	120%	----	138%	1.84	6.54	3.78	3.71	1150
אזור מבנה ציבורי.												גוש 18595	
לפי נספח בינוי	12.0 מ'	3	69%	23%			----	69%	4.25	5.86	10.67	5.46	800
													22
שטח מסחרי												גוש 18596	
לפי נספח בינוי	12.0 מ'	3	120%	40%			----	120%	0.00	2.47	2.14	7.86	300
	12.0 מ'	3	99%	33%			----	99%	3.44	10.08	0.00	0.00	800
	12.0 מ'	3	90%	30%			----	90%	0.00	2.32	3.15	0.00	900
שטח מסחרי												גוש 18595	
לפי נספח בינוי	8 מ'	2	68%	34%			----	68%	3.15	1.87	1.28	3.11	250
	8 מ'	2	64%	32%			----	64%	5.21	0.95	5.20	0.95	500

3.1 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, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל

עיליים יינתן 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.

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 החשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה :

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

א. הוראות כלליות :

1. היטל השבחה :

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

2. חניה :

החניה 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.

3. הוראות הג"א :

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

4. הפקעות :

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

5. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור , לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

(9)

פרק 4- מימוש התוכנית.

4.1 תקפות התוכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים , יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5- תתימות.

בעל הקרקע :

התעודת הזכויות
למכירת האדמה
המסומנת במסמך

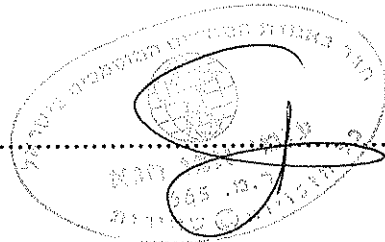
יוסף לויין
מהנדס העדה

יום התוכנית :

התעודת הזכויות
למכירת האדמה
המסומנת במסמך

יוסף לויין
מהנדס העדה

מגיש התכנית :



עורך התכנית :