

276
10.10.97

2007382

10/9/06
1308

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
10-10-2007
נתקבל
נצרת עילית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפאלי : עיריית מעלות-תרשיחא

תכנית מפורטת ג/15776



מגרש מס' 8, רח' קורנית - מעלות

הגדלת % בניה, כיסוי קרקע והקטנת קו בנין

שינוי לתוכנית מפורטת מאושרת מס' ג/11309

התקן...
15776
5.9.07

15776
5744
27.11.07

פרק 1 – זיהוי וסווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג15776 הגדלת % בניה, כיסוי קרקע והקטנת קו בנין, מגרש 8, רחוב קורנית - מעלות המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מאושרת מס' ג11309

1.2 מקום התכנית:

מחוז – הצפון
נפה – עכו
תחום שיפוט מוניציפאלי – עיריית מעלות-תרשיחא
רחוב קורנית - מעלות
נ.צ. מרכזי – מזרח: 227550, צפון: 768700
גוש 19431 חלקה 8 (בשלמות), 32 (חלק מחלקה)
גוש 19194 חלקה 38 (חלק מחלקה)

1.3 שטח התכנית:

2,239 מ"ר. (מחושב באמצעות תכנת Autocad, על בסיס מדידה ממוחשבת)

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע:

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

יזם התכנית:

ועדה מקומית 'מעלה נפתלי'
רחוב האורנים 1, מעלות.
טל: 04-9978030, פקס: 04-9570261

הרשות המקומית:

עיריית מעלות תרשיחא
רחוב בן גוריון 1, מעלות
טל: 04-9578820, פקס: 04-9578821

עורך התכנית:

נאוה כהן אדריכלית נוף
רשיון מס' 81094
מושב מעונה, 24920.
טל: 04-9972642, פקס: 04-9571836

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג11309 מפורטת מאושרת מתאריך 21/11/01 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

- 1.6.1 7 דפי הוראות לתכנית (להלן "תקנון")-מחייב
- 1.6.2 גיליון אחד של תשריט ובו: תרשים התמצאות - בקל"מ 1:10,000
תרשים סביבה - בקל"מ 1:2,500
תכנית מצב קיים - בקל"מ 1:250
תכנית מצב מוצע - בקל"מ 1:250 - מחייב
- 1.6.3 נספח בנוי – מחייב (רק בדבר מיקום התוספות והשטח המקסימלי הניתן לתוספת ליח"ד)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריכי הכנה ועדכונים	
20 ביולי 2005	הכנה
ספטמבר 2006	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור הסימנים בתשריט

- | | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| 1.9.1 גבול התכנית המוצעת | קו כחול עבה. |
| 1.9.2 קו בנין | קו אדום מקוטע |
| 1.9.3 גבול חלקה רשומה | קו ירוק. |
| 1.9.4 מספר חלקה | ספרה מוקפת בעיגול ירוק. |
| 1.9.5 אזור מגורים ב' | שטח צבוע בצבע תכלת |
| 1.9.6 שטח ציבורי פתוח | שטח צבוע בצבע ירוק. |
| 1.9.7 דרך קיימת/מאושרת | שטח צבוע חום בהיר. |
| 1.9.8 דרך להלכי רגל | שטח צבוע לסרוגין ירוק בהיר ואדום. |
| 1.9.9 מבנה להריסה | קו עבה צהוב מתוחם בקו שחור |
| 1.9.10 מס' הדרך | מספר במשולש עליון בעיגול הדרך. |
| 1.9.11 קו בניין | מספר במשולש צידי בעיגול הדרך. |
| 1.9.12 רוחב הדרך | מספר במשולש תחתון בעיגול הדרך. |

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
באחוזים	שטח בדונם	באחוזים	שטח בדונם	
83.7%	1.874	83.7%	1.874	אזור מגורים ב'
16.3%	0.365	16.3%	0.365	דרך
100%	2.239	100%	2.239	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 – הגדרות והוראות כלליות לתכנית

2.1 מטרת התכנית

שינוי הוראות הבניה תוך מתן אפשרות לתוספת בניה אחידה לכל המגרש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הגדלת אחוזי בניה מ-85% ל-95%, הגדלת כיסוי קרקע מ-35% ל-53%, הקטנת קו בנין לפי הסיומן המופיע בתשריט יעודי קרקע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	ייעוד קרקע
10	1,743	מגורים

פרק 3 – תנאים מיוחדים והוראות לבניה ולפיתוח.

3.1 רשימת תכליות ושימושים

לא יינתן 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 נמצאת הקרקע.

3.1.1 אזור מגורים ב' (שטח צבוע תכלת בתשריט)

כמוגדר בתכנית ג/11309.

3.2 מותר להקים יח"ד בהתאם לטבלת הזכויות והגבלות הבניה שבסעיף

3.1.2 דרך. (שטח צבוע חום בהיר בתשריט)

הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחינה.

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

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

מל כביש קיים במטרים	מס' קומות	קוי בנין			שטח בניה מרבי \ אחוזי בניה						שטח מגרש במ"ר	יעוד השטח
		צדדי מ'	אחורי מ'	קדמי מ'	סה"כ	לכיסוי הקרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה		
10 או 12.50 לגג רעפים	3	משתנה (עפ"י המופיע בתשריט)	משתנה (עפ"י המופיע בתשריט)	משתנה (עפ"י המופיע בתשריט)	95%	53%	2%	93%	95%	1,874	אזור מגורים ב	

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 הוראות והנחיות נוספות:

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:

1) תכנית להתיר בניה והתאמה לתוכנית הבינוי התכנית תכלול עיצוב ארכיטקטוני כולל ציון חומרי גמר, הסתרת אחסנה חיצונית וחצרות משק וכל פרט אחר שיידרש, לשביעות רצון מהנדס הועדה לתכנון ולבניה.
התכנית תתאים לבנוי המוצע בתכנית הבינוי.

2) פיתוח השטח במסגרת תכנית הבקשה להתיר תכלול תכנית פיתוח מפורטת אשר תכלול פרטים, מפרטים וחומרי גמר, פתרון למתקני אצירת אשפה, פתרון לניקוז השטח איסוף וסילוק שפכים, שבילי כניסה, מדרגות, קירות מעקות בטיחות, גדרות, וכד' תכנית זו תוגש אף היא לאישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.

3.3.2 הוראות והנחיות נוספות:

1) מים: אספקת המים 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 ובאישור רשות הניקוז האזורית.

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

4) אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

5) 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 חשמל.

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

3.3.3 הוראות כלליות:

(1) מבנים להריסה:

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

(2) היטל השבחה:

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

(3) 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.

(4) הוראות הג"א:

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

פרק 4 - חתימות.

בעלי הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון

אסי לויין
מהנדס העדה

אדריכל נעם מסד
מהנדס בנייה
עיריית מעלות תרשיחא

יזם התכנית:

ועדה מקומית 'מעלה נפתלי'

הרשות המקומית:

עיריית מעלות תרשיחא

עורך התכנית:

נאוה כהן אדריכלות גוף בע"מ

נאוה כהן - אדריכלות גוף בע"מ
מסלול מעונה 24920
טל: 04-9972642