

234
6-11-07

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
דחף 06-11-07
נתקבל
נצרת עילית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי

מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי

עיריית מעלות תרשיחא

תוכנית ג/15671
הגדלת % בניה, כיסוי קרקע, מס' קומות והקטנת קווי
בניין, שינוי לתכנית ג \ 2614 מעלות

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15671
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 5.9.07 לאשר את התכנית
תרשיחא
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15671
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5753
מיום 26.12.07

אוקטובר 2006

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

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית:

1.1 שם התכנית :

תוכנית ג/15671, הגדלת % בניה, כיסוי קרקע, מס' קומות והקטנת קווי בניין, שינוי לתכנית ג \ 2614 מעלות

1.2 מקום התכנית :

עיריית מעלות תרשיחא.

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	768/250	צפון: 227/000
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות	
18384	77		

1.3 שטח התכנית :

השטח: 1163 מ"ר (על בסיס גוש רשום).

1.4 מספר יח"ד :

2 יח"ד

1.5 בעלי עניין :

בעלי הקרקע:

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

יוזמי התכנית:

משפחת דהן עליזה ושאול
רחוב איריס 3 מעלות

מגיש התכנית :

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

עורכי התכנית:

1- גדבאן שריף מהנדס אזורי מספר רשיון 32547
כפר חרפיש מיקוד 25155 ת.ד. 776
טל" 049574391 057551131 פקס 049573492
2- האדריכל סלאמה וופי – חרפיש מיקוד 25155

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תוכנית אב : התוכנית תואמת את תוכנית האב (המאושרת בועדה המחוזית).

תוכנית מתאר מקומית : התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית מעלות מס' ג' 2614.

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 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בנוי בקני"מ 1:100 - מסמך מנחה.
- ד. נספח חניה בקני"מ 1:100 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכניות :

תאריך	
01/09/04	הכנה
10/10/06	עדכון 1
28/12/06	עדכון 2
	עדכון 3

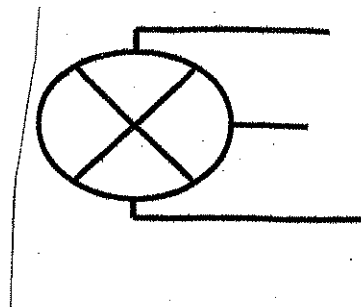
1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 תיאור סימני התשריט :

היעוד	סימון בתשריט
אזור מגורים א'	- כתום צהוב
שטח מסחרי	- אפור
שטח לבנייני ציבור	- חום
שטח ציבורי פתוח	- ירוק בהיר
דרך קיימת/מאושרת	- חום
קיר להריסה	- צהוב
שביל ציבורי באזור מגורים	- שטחים צבועים באלכסוני ירוק ואדום
גבול תכנית	- קו כחול עבה
גבול חלקה קיימת	- קו בצבע שחור
גבול תכנית קיימת מאושרת	- קו כחול מקטע
גבול גוש	- קו שחור עם משולשים
קו בניין	- אדום מקטע
מספר גוש	- מספר בצבע שחור
מספר חלקה	- מספר בצבע שחור
רוזטה	

מס' דרך



מסי דרך

קו בניין מינמלי

רוחב דרך

1.10 טבלת שטחים :

מ"עב מוצע		מ"עב קיים		ייעוד קרקע
באחוז	בדונם	באחוז	בדונם	
61	716	61	716	מגורים א
33	381	33	381	דרך
6	66	6	66	
100	1163	100	1163	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

- 1 - הגדלת אחוז בניה מ- 35% ל- 75% .
- 2 - הגדלת כיסוי קרקע מ- 35% ל- 50% .
- 3 - הגדלת מספר קומות ל- 2 קומות בנוסף לקומת מרתף .
- 4 - הקטנת קו בניין צדדי צפוני מ- 10 מטר ל- 5 מטר .

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 הבניין.

דרך -

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

אזור מגורים א

אזור זה מיועד לבניה למגורים בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה.

שטח ציבורי פתוח -

בשטח זה לא תותר בו כל בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש (במ"ר)	קווי בנין	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								גובה בניה מקסימלי		מס' יחיד לדונם
			קדמי	אחורי	צדדי	מעל מפלס הכניסה 70%	מותחת למפלס הכניסה 5%	שטחים עיקריים 60%	שטחי שדות 15%	לכסוי הקרקע (ותכסית) 50%	סה"כ 75%	מס' קומות במטרים	
מגורים א	716		5	5	0.15						9	2	

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' 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. 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.

2. רישום:

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

3. 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.

4. היטל השבחה:

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

5. 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.

6. עתיקות:

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

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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:



יוזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

גד בא שרון-מחוז אורח
קונסט. 32567
כפר הורפים-מיקוד 25155
נייד, 054-4551768

עורך התוכנית:

גד בא שרון-מחוז אורח
קונסט. 32567
כפר הורפים-מיקוד 25155
נייד, 054-4551768