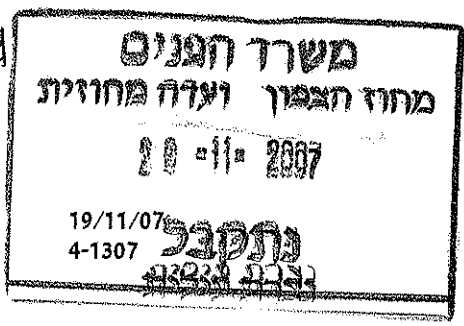


P3  
28.11.04



### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפאלי : עיריית מעלות-תרשיחא

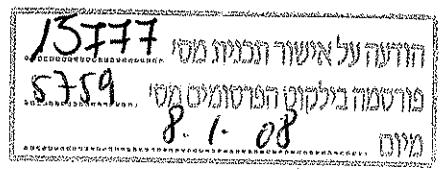
## תכנית מפורטת מס' ג' 15777

אזור תעשייה - תרשיחא



שינוי ייעוד משטח חקלאי לאזור מלאכה ותעשייה זעירה והתוויית דרך

שינוי לתוכנית מפורטת מאושרת מס' ג' 6953



## פרק 1 זיהוי וסווג התכנית

### 1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס' ג/15777 אזור תעשייה - תרשיחא  
שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מלאכה ותעשייה זעירה והתווית דרך  
שינוי לתוכנית מפורטת מאושרת מס' ג/6953

### 1.2 מקום התכנית

מחוז – הצפון  
נפה – עכו  
תחום שיפוט מוניציפאלי – עיריית מעלות-תרשיחא  
אזור תעשייה – תרשיחא  
נ.צ. מרכזי – מזרח: 225650, צפון: 767325  
גוש 18406, חלק מחלקות 12,13,32

### 1.3 שטח התכנית

15,844 מ"ר. (מחושב באמצעות תכנת Autocad, על בסיס מדידה ממוחשבת)  
השטח המתוחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט

### 1.4 בעלי ענין

#### בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580 נצרת עילית, פקס: 6453273, טלפון: 6558211  
העדה היוגית הקתולית בישראל, ת.ד. 279, חיפה, 31002, פקס: 8520798, טלפון: 8523114  
ג'זמעה רזמק, תרשיחא, טלפון: 9974470

#### יזם התכנית:

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

#### רשות מקומית:

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

#### עורך התכנית:

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

### 1.5 יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/6953 מפורטת מאושרת משנת 1994.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על  
השטח, תוכנית זו עדיפה.

### 1.6 מסמכי התכנית

#### התכנית כוללת:

- א. תקנון בן 9 עמודים – מסמך מחייב
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 – מסמך מחייב
- ג. נספח תחבורה בקנ"מ 1:250 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית

24 ביולי 2005	הכנת התוכנית
21 ביוני 2006	עדכון 1
3 בדצמבר 2006	עדכון 2
5 בפברואר 2007	עדכון 3
19 נובמבר 2007	עדכון 4

1.8 הגדרות ופרוש מונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור הסימנים בתשריט

קו כחול עבה.	גבול התכנית המוצעת
קו ירוק.	גבול חלקה רשומה
ספרה מוקפת בעיגול ירוק.	מספר חלקה רשומה
קו שחור.	גבול מגרש
ספרה בתוך ריבוע שחור.	מספר מגרש
שטח צבוע סגול תחום בקו סגול כהה.	אזור למלאכה ותעשייה זעירה
שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ולבן.	קרקע חקלאית
שטח צבוע ירוק תחום בקו ירוק כהה.	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבע סגול ולבן.	שירותי דרך
שטח תחום בקו צהוב עבה.	מבנה להריסה
שטח צבוע חום בהיר.	דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע אדום.	דרך מוצעת
מספר במשולש עליון בעיגול הדרך.	מס' הדרך
מספר במשולש צידי בעיגול הדרך.	קו בניין
מספר במשולש תחתון בעיגול הדרך.	רוחב הדרך

1.10 טבלת אזורים ושטחים במצב קיים ומוצע:

מצב מוצע		מצב קיים		תאור האזור
באחוזים	שטח בדונם	באחוזים	שטח בדונם	
77%	12,121	84%	13,338	שטח למלאכה ותעשייה זעירה
0%	0	4%	548	קרקע חקלאית
0%	0	4%	705	שירותי דרך
22%	3,572	8%	1,253	דרך
1%	151	0	0	שטח פרטי פתוח
100%	15,844	100%	15,844	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 – מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התכנית

1. שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח המיועד למלאכה ותעשייה זעירה.
2. שינוי יעוד מאזור שירותי דרך ושטח למלאכה ותעשייה זעירה לדרך ושפ"פ.
3. קביעת שימושים והוראות בניה לאזורים שונים.
4. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכל
5. קביעת הוראות לניקוז השטח.

נתונים כמותיים עיקריים

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
	10,184	שטח למלאכה ותעשייה זעירה

פרק 3 – הוראות התוכנית.

3.1 רשימת התכליות 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 למלאכה ותעשייה זעירה (שטח צבוע סגול תחום בקו סגול כהה) לפי המוגדר בתכנית מס' ג/6953.

3.1.2 שטח פרטי פתוח. (שטח צבוע ירוק תחום בקו ירוק כהה).  
בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה ושבילים.

3.1.3 דרך. (שטח צבוע אדום בתשריט)  
תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.

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 תשנ"ב 1992)

יעוד השטח	שטח מגרש מימלי במ"ר	מחל/מפלס הכניסה		שטח בניה מרבי				אחוזי בניה \			גובה בנייה מרבי מעל כביש קיים במטרים
		מעל/מפלס הכניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי הקרקע	סה"כ	קדמי מ'	אחורי מ'	צדדי מ'	מס' קומות	
אזור למלאכה ותעשייה זעירה מגרשים 4-7	מ"ר 475	90%	85%	5%	45%	90%	5	5	3**	2	12 מ'
אזור למלאכה ותעשייה זעירה מגרשים 8-13	מ"ר 738	100%	95%	5%	50%	100%	5	0	1*	2	12 מ'
אזור למלאכה ותעשייה זעירה חלקה 13	מ"ר 500	60%	55%	5%	30%	60%	5	1.5	3	2	12 מ'

\* במגרשים 8-13 רצועה ברוחב 1 מ' בקו גבול אחורי תיועד לניקוז המדרון בגב המגרשים.  
\*\* במגרש 4 קו בנין צדדי מערבי יהיה 0.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. תנאים למתן היתר בניה:

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

1. רישום וחלוקה ותכנית בינוי לחלקה מס' 13:  
כתנאי למתן היתר בניה בחלקה 13:  
1. הגשת תשריט חלוקה על ידי מודד מוסמך בהתאם לגודל המגרש המינימאלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
2. תכנית בינוי.
2. פתרון ניקוז מיוחד למגרשים מס' 8-13:  
יש להגיש תכנית ניקוז לכל אחד ממגרשים מס' 8-13 אשר תראה את פתרון ניקוז המדרון שבגב המגרשים ואת ניקוז המגרש, תוכנית זו תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.  
התוכנית תכלול תעלת איסוף מדופנת בגב קירות התמך, ברוחב של 1 מ', וחיבור תעלה זו דרך המגרש לתא פליטה בתחום רצועת הדרך.  
ביצוע התעלה הנ"ל הינו תנאי לקבלת טופס 4.
3. תכנית בקשה להיתר בניה:  
תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנית בקשה להיתר בניה אשר תכלול בין היתר: עיצוב ארכיטקטוני כולל ציון חומרי גמר, פתרונות להסתרת אחסנה חיצונית, מתקני אצירת אשפה, פתרונות לאיסוף וסילוק שפכים, ניקוז השטח, התאמה לשימושי מוגבלים וכל פרט אחר שיידרש, וכן תכנית פיתוח מפורטת אשר תכלול פרטים, מפרטים וחומרי גמר, וכן נטיעות גינון והשקיה.  
הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה לתכנון ולבניה.

#### ב. 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 ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב:  
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:  
1. לא יינתן היתר בניה לבנין 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 תיילים חשופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תיילים 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 חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים במינימליים 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.

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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

ג. – הוראות כלליות:

1. חלוקה:

חלוקה חדשה במגרש מס' 13 לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות:

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

מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל ומיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש והחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לדרכים בלבד – על פי תכנית זו, לתקופה קצובה.

3. רישום:

תשריט חלוקה לצורכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים להריסה:

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

5. היטל השבחה:

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

6. 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.

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

פרק 4 – מימוש התוכנית.

4.1 תקפות התוכנית:

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



פרק 5 – חתימות.

בעל הקרקע:

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

חתימה

יזם התכנית:

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

יוסף לויין  
מגידת הועדה

חתימה

הרשות המקומית:

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

אדריכלות מסד  
מהנדס העיר

עיריית מעלות תרשיחא  
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