

76
28.08.09

מס' תכנית
מחוז הצפון
27-05-2009
פיקוח
בגרות עילית

מחוז - הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי - מ. מ. מעיליא

נפה - עכו

תכנית מס' ג/ 10777
שינוי לתכנית מתאר ג/ 6296
הרחבת שטח מבנה ציבור
- מעיליא -

הודעה על אישור תכנית מס' 10777
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 10777
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.8.09 לאשר את התכנית
יוסף גלן
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון
סמנכ"ל לתכנון

מחוז הצפון

- מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי .
- תחום שיפוט מוניציפלי - מ. מ. מעיליא .

פרק 1- זיהוי וסיווג התכנית

1.1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תכנית מסי ג/10777, הרחבת שטח מבנה ציבור, שינוי לתכנית מתאר מסי ג/6296 – מעיליא.

1.2. מקום התכנית: בכפר מעיליא – דרום מערבי לכפר .

נ.צ. מרכזי	מזרח: 174.720	צפון: 269.925
מסי הגוש	החלקות	חלק מחלקות
שטח בנוי	-----	שטח בנוי

1.3. שטח התוכנית: - 2.8 דונם (חישוב גראפי).

1.4. בעלי עניין:

בעלי הקרקע: מועצה מקומית מעיליא .
טל: 04/9975333 , פקס: 04/9972590.

יוזמי התוכנית: מועצה מקומית מעיליא.
טל: 04/9975333 , פקס: 04/9972590.

עורך התוכנית: מהנדס- קיסר פראן
מעיליא טל-פקס:049971974

1.5. יחס לתוכניות אחרות:

שינוי לתכנית מתאר מקומית מסי ג/6296 מעיליא - מאושרת:
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחות החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התוכנית:

- 1.6.1. תקנון בן 7 עמודים- מסמך מחייב.
- 1.6.2. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
22/06/98	הכנה
25/05/04	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.8. הגדרות ומונחים: משמעתם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. חלוקה לאזורים וסימנים בתשריט:

<u>פרוט הציון</u>	<u>ציון בתשריט</u>
דרך קיימת - מאושרת /או רשומה	שטח צבוע חום
שטח מבנה ציבור	שטח צבוע חום תחום בחום כהה
דרך מבוטלת	שטח מסומן בקווים אדומים אלכסוניים
גבול התוכנית	קו כחול רציף
גבול תוכנית מאושרת	קו כחול מרוסק
גבול גוש	קו משונן בשני הכוונים בצבע ירוק
גבול חלקה	קו בצבע ירוק
סימון קווי גובה	קו בצבע שחור
מספר הדרך	ספרה ברבע עליון בעיגול
מרווח קו בנין מינימלי	ספרה ברבע צדדי בעיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע תחתון בעיגול

1.10. טבלת שטחים ויעודים:

מצב מתכנן		מצב קיים		צבע בתשריט	היעוד בקרקע
שטח בדונם	אחוז (%)	שטח בדונם	אחוז (%)		
1.46	52%	1.7	60.7%	אדום	דרך מאושרת
1.34	48%	1.1	39.3%	כתום	שטח מבנה ציבור
2.8	100%	2.8	100%		סה"כ

פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרת התוכנית:

הרחבת שטח מבנה ציבור בגוש שטח בנוי " מרכז הכפר".

2.2. נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מבני ציבור	1286	

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1. רשימת התכליות ושימושים:

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

שטח מבני ציבור:

השטח מיועד להקמת בנייני ציבור לפי סעיף 188 ב' לחוק כגון:

א. מוסדות חינוך ותרבות, גני ילדים.

ב. מגרשי משחקים.

ג. מרפאות, תחנות לאם ולילד ותחנות לעזרה ראשונה.

ד. מקלט ציבורי.

לפני הוצאות רשיונות בניה בחלקה זו, יש להגיש תכנית בנוי (ע"י מודד מוסמך) קני"מ 1:250 שתראה תכנון מפורט לכל החלקה אלא ייבנו כל מבנים שטח בבת אחת ולפי רשיון בניה אחד.

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

**3.2. טבלת זמניות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

הערה	מספר מקסימלי במגרש בניינים	גובה בניה מרבי (1)		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי					שם האזורי ממשל קווי הבניה				
		ב מ	מטי קומות	כס"ה	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מפלס הכניסה	צדדי	אחורי	קדמי	במ"ר	מבני ציבור
חניה ומבני עזר נכללים בתכנית	1	13 גג שטוח	3	120%	40%	24%	96%	120% **	0 מ'	0 מ'	0 מ'	1340	

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3. הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. הוראות ארכיטקטוניות ו עיצוב אדריכלי:

הוראות כלליות למבני ציבור

- **גגות:** גגות הבניינים יבנו כגגות שטוחים עליהם יבוצע בידוד, איטום וגימור בהלבנה או בפיזור חצץ. תותר הקמת גג רעפים, חלל מתחת לגג רעפים לא יחושב כקומה, רק אם גובהו מהרכס, מדוד אנכית מהגמר בחוץ עד לפני הגג השטוח (הרצפה של חלל זה) לא יותר מ- 2.7 מ' ובתנאי ששיפוליו מגיעים בתחתיתו לגובה אותו גג שטוח.
- **מרפסות:** מרפסות ייבנו כך שלאחר ביצוע איטום ובידוד יבוצע גמר עליון בריצוף. לא תותר בניית מרפסת ללא ריצוף ומעקה בטיחותי.
- **גמר למבני:** חיפוי קשיח או בניית אבן.

ב. מערכת התשתית:

1. ביוב: יש לחבר את המבנים למערכת הביוב המרכזים לפי תכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות, ומשרד איכות הסביבה, ולשבוע רצון מהנדס הוועדה המקומית.
2. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
3. ניקוז ותיעול: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
4. 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 מוסדר.
5. חשמל: אישור הבניה בקרבת קווי חשמל:
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה קו אנכי בין התיל הקיצוני והקוב ביותר של קווי החשמל לבן החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11 מטרים
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	25 מטרים

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת -קרקעיים - אלא לאחר אישור והסכמה מתברת החשמל.

ג. הוראות כלליות

תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

חניה:

חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה- 1983, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

היטל השבחה:

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

הוראות הג"א:

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

כיבוי אש:


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

סידורים לנכים:

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

חתימות:

18/5/09



יוזם התוכנית

18/5/09



בעל הקרקע

14/5/09

תאריך

קיסר פראו
מהנדס בנין
ר.מ. 38792
04-9971974



עורך הבקשה

18/5/09



חותמת המועצה המקומית עם החתימה