

צ"ח  
11.05.10.



# מחוז הצפון

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה המחוזית  
11-05-2010  
נתקבל  
נצרת עילית

## מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפאלי : עיריית מעלות תרשיחא

תכנית מס'

14926 / ג

## שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 12146

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 14926  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 30.5.07 לאשר את התכנית  
יוסף לרון  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

14926  
הודעה על אישור תכנית מס'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
מיום

תאריך : 10.7.07  
עדכון למתן תוקף : 12.7.07

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה נפתלי  
תחום שיפוט מוניציפאלי: עיריית מעלות תרשיחא

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' ג/14926: שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/12146.

1.2 מקום התכנית:

מזרח: 226800		נ.צ מרכזי
חלקי חלקות	חלקות	מס' גוש
בהסדר	בהסדר	18435
בהסדר	בהסדר	18436

(מגרשים: א, ב, ג, ד)

1.3 שטח התכנית:

כ- 33 דונם במדידה גרפית (השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - נצרת טל. 04-6558250

יוזם התכנית: מורי השקעות בע"מ- לינקולן 20 תל אביב 67134  
טל. 03-5652222 פקס 03-5652225

מגיש התכנית: מורי השקעות בע"מ- לינקולן 20 תל אביב 67134  
טל. 03-5652222 פקס 03-5652225

עורך התכנית: א. וייסברג - מ. ביזנסקי אדריכלים רח' מגידו 6 חיפה 34451  
טל. 04-8385716 פקס 04-8372355 מס' רשו: 20755

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה בתחומה את התכנית המאושרת ג/ 12146. עם אישור תכנית זו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה בשטח התכנית.

1.6 מסמכי התכנית:

תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.  
תשריט בקנ"מ 1:1000 - מסמך מחייב.  
נספח תנועה וחניה בק.מ. 1:500 - מסמך מחייב.  
המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

הערות	תאריך	
	11.9.00	הכנה
ע"פ החלטת הו.המקומית	15.10.00	עדכון 1
ע"פ החלטת הועדה המקומית (להפקדה)	21.3.02	עדכון 2
להפקדה	14.1.03	עדכון 3
להפקדה	10.8.04	עדכון 4
להפקדה	12.12.05	עדכון 5
ע"פ משרד התחבורה (להפקדה)	7.3.06	עדכון 6
להפקדה	9.5.06	עדכון 7
למתן תוקף	12.7.07	עדכון 8

1.8 באור סימני התשריט:

קו כחול	- גבול התכנית
קו מקווקו אדום	- קו בנין
סגול בהיר וקוים לבנים לסרוגין	- אזור מלאכה מיוחד
ירוק	- שטח ציבורי פתוח
אוקר	- דרך קיימת / מאושרת
שטח מרושת בשחור	- חניון ציבורי
ספרה בשחור ברביע העליון	- מספר הדרך
ספרה באדום ברביע הצידי	- קו בנין
ספרה באדום ברביע התחתון	- רוחב דרך
אות שחורה מוקפת בעיגול מעל קו שחור	- מספר וגבול מגרש
קו רציף שחור עם משולשים	- גבול גוש

1.9 טבלת שטחים:

מוצע		קיים		ייעודי קרקע
%	מ"ר	%	מ"ר	
43.2%	14135.3	43.2%	14135.3	מלאכה מיוחדת א,ב,ג,ד
19.2%	6302.7	19.2%	6302.7	שצ"פ
37.6%	12322.0	37.6%	12322.0	כביש וחניה ציבורית
100%	32760.0	100%	32760.0	סה"כ

**פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית:**

2.1 מטרות התכנית:

- א. הוספת חניונים ציבוריים- בנויים בקומות.
- ב. קביעת הוראות לבניית חניונים ציבוריים אלו.

**פרק 3 - הוראות התכנית**

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן 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 נמצאים הקרקע והבנין.

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

3.1.2 שצ"פ: ע"פ תכנית ג/ 12146 .

3.1.3 אזור מלאכה מיוחדת: ע"פ תכנית ג/ 12146 .

3.1.4 חניון ציבורי: מיועד לחניה עבור הציבור עד 4 קומות. תנאי להוצאת היתרי בניה הפעלת מנגנון של כופר חניה ע"י הרשות המקומית.

3.2 זכויות והגבלות בניה :

3.2.1 טבלת זכויות והגבלות בניה מוצעות :

שטח המגרש (במ"ר)	גובה בניה מקסי		II שטח בניה מקסימאלי (מ"ר)				קווי בנין (מ')				מגרש מס' או חניון	יעודי האזור ושימושים עיקריים			
	במ'	מס'	סה"כ	כסוי	קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	שיתוף	מפלס	מפלס			קדמי	אחורי	צדדי
	72	4	8500	100%	8500	8500	II	8500	0	0	0	0	0	1	חניון ציבורי (מקורה)
	9	2	2000	100%	2000	2000	II	2000	0	0	0	0	0	2+3	חניון ציבורי (מקורה)

ע"פ תכנית ג/ 12146

הערות:

- I. שאר הוראות תכנית ג/ 12146 נשארות ללא שינוי וחלות במלואן על שטח תכנית זו.
- II. הועדה המקומית במסגרת היתר בניה רשאית להעביר שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ שטחי הבניה בכל המפלסים לא יעלה על סה"כ שטחי הבניה המותרים.

## פרק 4 - הוראות והנחיות נוספות:

### 4.1 תשתיות:

#### 4.1.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

#### 4.1.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

#### 4.1.3 ביוב:

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

#### 4.1.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא ינתן 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 אויריים - 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.

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 מחב' חשמל.

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 תכנית 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.

6. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

7. רישום:

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

8. היטל השבחה

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

9. חניה:

כל החניה הנדרשת על פי תקנות התכנון והבניה תסופק בחניונים ציבוריים עליהם יחול נוהל כופר חניה.

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

12. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

**פרק 5 - מימוש התכנית**

תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.



**פרק 6 - חתימות:**

\_\_\_\_\_ בעל הקרקע:

\_\_\_\_\_ יוזם התכנית:

\_\_\_\_\_ מגיש התכנית:

א. ויסברג - מ. ביזנסקי  
אדריכלים  
רח' מגדו 6, חיפה  
טל. 04-8385716

\_\_\_\_\_ עורך התכנית: