

15.12.2001

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 11309
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 21.11.01 לאשר את התכנית.
 יו"ר ועדה המחוזית

11309 הודעה על אישור תכנית מס.
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום

מחוז צפון

מנהל האגף לתכנון ומבנה
 מקומיות ומפורטות

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

"תוכנית מפורטת : ג/ 11309 שינוי לתכניות ג/ 2614 , ג/ 2610 , ג/ 6271 במעלות"

2001

- ועדה מקומית "מעלה נפתלי" :
- אדריכל עופר פורת :
- עיריית מעלות תרשיחא :
- מנהל מקרקעי ישראל :
- מחוז צפון :
- מעלות - תרשיחא :
- 708 :
- יוזם התכנית :
- עורך התכנית :
- תחום שיפוט מוניציפלי :
- בעלי הקרקע :
- ועדה מחוזית :
- יישוב :
- מספר יח"ד :

**יום שלישי 10 דצמבר 2002
 ה' טבת, תשס"ג**

1. השם והתחולה

תכנית זו תיקרא בשם: "תוכנית מפורטת: ג/ 11309 שינוי לתכנית ג/ 2614 ,
ג/ 2610 ,ג/ 6271 במעלות" ותחול על השטח המתוחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט
המצורף לתוכנית זו. התשריט הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. היחס לתוכניות אחרות

- א. תוכנית זו מהווה שינוי ותיקון לחלק מהשטח הכלול בתכנית מפורטות מאושרות, ג/ 2614 ,
ג/ 6271 ,ג/ 2610 .
ב. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה בשטחה, עדיפות על פני הוראות כל תכנית קודמת אחרת
המזכרת לעיל בכללותה או בחלקה.

3. המקום

מחוז - צפון

נפה - עכו

ישוב - מעלות תרשיחא

תחום שיפוט מוניציפאלי - עיריית מעלות תרשיחא

חלקי חלקות	חלקות בשלמות		
29,8-10,31	36,35,33,32,11-28	19432	גרש
18	19-21,1-15	18432	גרש
	17-21,1-14	18431	גרש
23,21	24-27,1-20	18430	גרש
20,21,28,1	27	18429	גרש
13,12	11,10,1-7	18439	גרש
33,32,8,25	37,26-32,9-23	18489	גרש
	1-36	18433	גרש
	1-22	18438	גרש
38,34	35-43,21-32,2-16	18593	גרש
	1-36	19431	גרש
41,37,17,16,5,3,2	18-36,6-15,4,1 42,38-40	19194	גרש
50	1-49	18594	גרש
	1-30	18435	גרש
	1-24	18436	גרש

4. שטח התוכנית

327.41 דונם, חישוב גרפי.

5. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

ת.ד. 589 קריית הממשלה, נצרת עלית 04-6558211

6. יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלה נפתלי"

הארזים 131 מעלות תרשיחא 04-9978030

7. עורך התוכנית

אדר' עופר פורת, שד' ההסתדרות 47, חיפה. טל: 04-8404010 פקס: 04-8492825

8. מטרת התוכנית

לשנות חלוקה ויעוד שטחים של חלק מתב"ע ג/ 2610 וחלק מתב"ע ג/ 2614 ותב"ע ג/ 6271 באופן הבא:

- א. להתוות דרכים לתנועה מוטורית ושבילים להלכי רגל.
- ב. יעוד שטחים ציבוריים פתוחים לגנון ציבורי, פיתוח סביבתי והקמת מקלטים ציבוריים.
- ג. שינוי והסדרת הוראות ותקנות בניה באזור מגורים צמודי קרקע א' ובניני מגורים ב'.
- ד. איחוד וחלוקה של חלקות בשטח מגורים א' ומגורים ב' בהסכמת בעלי קרקע רשומים לפי סעיף 121 בחוק.
- ה. הגדלת אחוזי בניה למבנים קיימים וקביעת הוראות בניה לתוספות בניה.

9. מסמכי התכנית

- א. תשריט מוצע בקנ"מ 1:1250, תשריט מצב קיים ב ק.מ. 1:2500, תרשים סביבה בק.מ. 1:10,000
- ב. הוראות תוכנית זו הכוללות 10... דפים.
- ג. כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

10. רשימת תכליות:

לא יינתן היתר בניה להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין:

- א. **אזור מגורים א' - צבוע כתום:**
 1. ישמש להקמת מבני מגורים חד משפחתי בודדים על מגרש. או מבנה דו משפחתי בקו 0 משותף כמבנה יחיד על מגרש כמפורט בטבלת הזכויות והגבלות הבניה.
 2. הקמת סככה מקורה למקום חניה בודד בשטח המגרש עם קיר אטום על קו 0.
 3. קו מגרש משותף במבנים בודדים צמודים בצד אחד בלבד עד קו 0 וקיר אטום.
- ב. **אזור מגורים ב' - צבוע תכלת:**
 1. ישמש להקמת יחידות דיור משותפות עד 3 קומות ללא קומת עמודים. מבנים טוריים דו ותלת קומתיים צמודי קרקע בקומת הקרקע עם גישה ישירה לשטח פרטי פתוח צמוד ליחידת המגורים.
 2. בשטח המגרש תותר הקמת מספר יחידות מגורים באחוזי בניה עפ"י המפורט בטבלת זכויות והגבות בניה המצורפת לעיל.
 3. תותר הקמת יותר ממבנה אחד במגרש, המרחק הצידי בין שני מבנים סמוכים יהיה 8 מ' ועד 5 מ' לקירות מקבילים אטומים.
 4. בסמכות הועדה המקומית לאשר בניה בקו בניין מתחת למפלס שביל ו/או חניה ציבורית ו/או שטח ציבורי פתוח בתנאי שמתקיים הפרש של 2 מ' לפחות ממפלס הקרקע הסופית בנקודה הנמוכה בחזית הבניין ופני השטח הציבורי כל זאת עד למרחק 0 מ' מין השטח הציבורי.
 5. טבלת שטחי חלקות - מגורים ב': המופיעה בתשריט תהווה בסיס לחישוב אחוזי בניה מותרים כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה המופיעה במסמך הוראות בניה זה.
 - ג. **שטח לבניני ציבור-צבוע חום מתוחם בחום כהה-**

מיועד לבניין ציבור כגון: שדותי תרבות וחברה, גן ילדים, ספרייה, גלריות לאומנות, מועדוני נוער ומבוגרים, אולם ספורט, בריכות שחיה, מרפאה ציבורית, מעון יום, בית כנסת, בית מיקווה, תחנה לאם ולילד או כל יעוד אחר המיועד לרווחת הציבור.
 - ד. **שטח ציבורי פתוח - צבוע ירוק**

ישמש כשטח ציבורי פתוח לגינון, יעור, שבילים, מתקני שעשועים, הולכת תשתיות תת קרקעית. הקמת מקלטים ציבוריים ומתקני טרנספורמציה.
 - ה. **שטח גן ציבורי - צבוע ירוק מתוחם ירוק קהה.**

שטח ציבורי המיועד להקמת גן, פארק, חורשה לרווחת התושבים תותר הקמת מתקני משחק ושעשועים ציבוריים ללא תשלום, פרגולות, שבילים.

ו. **שטח מסחר - צבוע אפור -** ישמש להקמת חנויות שכונתיות, בפרוט הבא:

- חנויות לצרכי מזון- ירקות ופירות, מכולות, מעדניות, איטליזים, דגים, ממתקים, משקאות, עוגות ודברי מאפה, ובלבד שהאפיה הנה לשיווק עצמי במקום.

- חנויות מוצרים : סבך, מכשירי כתיבה, צעצועים, מכשירי צילום, תמרוקים, סדקית, ספרים ועיתונים, הלבשה, הנעלה, מוצרי עור, אריגים, כלי בית, צרכי חשמל ואלקטרוניקה, בתי מרקחת, פרחים, מזכרות, רהיטים, אופניים ועגלות ילדים, שעונים ותכשיטים, תמונות ומסגרות, אופטיקה, ספורט, כלי נגינה.
- שרותים אישיים ועיסקיים, מספרות, מכוני יופי, מכוני צילום, שרותי תיווך, בנקאות, מכירת כרטיסי הגרלה ומופעים, שרותי בעלי מקצועות חופשיים, רופאים, מהנדסים אדריכלים, עורכי דין ורואי חשבון.
- שרותי חברה ואירוח- בתי קפה, מסעדות, מזנונים, מועדונים חברתיים וספוטביים להוציא מועדוני משחק המוגדרים בסעיף 151א בתוספת לפקודת מלאכות ותעשייה.
- שרותי בית של בעלי מקצוע לתיקוני חשמל, רדיו, טלביזיה, מקררים, שרברבות, זגגות, סנדלרות, חייטות וכיוצא בזה.
- חנויות למסחר קמעונאי - חומרי בניין, כלי עבודה, כלי יריה, כלי רכב.
- לא תותר : הקמת מחסנים סטונאים ומפעלי תעשייה זעירה בשטחים אלו.
- ז. דרכים - צבוע חום בהיר-מצב קיים / אדום מצב מוצע- כבישים לתנועה מוטורית והולכי רגל, מפרצי חניה מתקני תשתית תת קרקעיות כגון: חשמל, תקשורת, ביוב וניקוז.
- ח. שבילים / דרכים משולבות

11. העיצוב הארכיטקטוני של המבנים

- א. לא תותר התקנת מתקנים כגון : מיכלי אגירה למים , דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי גז, מיכלי דלק, זרועות לתליית כביסה, מזגני אויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש או מוליכים סניטריים/הנדסיים כגון צנרת מים גז וביוב, ארובות למיניהן אלא במתכונת אשר תבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה ובחיבורים תת קרקעיים. באישור מהנדס הועדה.
- ב. מערכות תשתית : מערכות חשמל, תקשורת ומערכות תשתית אחרות אשר תבוצענה תהיינה תת קרקעיות.
- ג. אנטנות טלביזיה : תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית בחיבור תת קרקעי לבתים.
- ד. גדרות : חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור וכן מיקום שערים, שילוט מואר וכו', יבוצעו עפ"י מתכונת שתיקבע ע"י יוזמי התכנית ותקבל את אישורו של מהנדס הועדה המקומית.
- ה. גגות :
- 1. יותרו גגות משופעים שיכסו ברעפים. על הגג המשופע להיות מעל 80% משטח הגג לפחות ובאופן שישתלב ברצף הבינוי הסמוך ולא כתוספת זרה למבנה ולרחוב. מותרת באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ז. מבנה עזר וחניה : תותר הקמת מבנה עזר וחניה לצד הבניין מאותם חומרי גמר של המבנה העיקרי ובאופן שישתלב בצורתו האדריכלית במבנה העיקרי.

12. באור סימנים בתשריט

א. גבול התכנית	קו כחול עבה כהה
ב. גבול תכניות מאושרות קודמות	קו כחול עבה מקוטע
ג. גבול ומספר גוש	קו משונן ידוק בכיוונים הפוכים ומספר מודגש בין 5 ספרות
ד. מספר מגרש מוצע	מספר מתוחם אליפסה בצבע התשריט
ה. גבול חלקה	קו דק בצבע התשריט
ו. מבנה קיים	מצולע מנוקד מבפנים
ז. מספר דרך	משולש עליון בעיגול הדרך
ח. מרווח קדמי מינימאלי (קו בניין)	משולשים צידיים בעיגול הדרך
ט. רוחב הדרך	משולש תחתון בעיגול הדרך
י. דרך לביטול	קווים אדומים במקביל

13. דרכים וחניות

- א. תואי הדרכים ורוחבם יהי כמסומן בתשריט.
- ב. הדרכים תרשמונה בבעלות העירייה, בהתאם לחוק.
- ג. החנייה בשטח התכנית בתחום המגרשים תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (תקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 ועל פי המופיע בטבלה 26 א בהודאות תוכנית זו.

14. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל
 א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן 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 אויריים 1.6 מ'
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'
 בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'
 הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על - בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
 ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:
 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 ג. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

15. ניקוז מי גשם

מתן אישורי בניה יותנו בפתרון ניקוז מי גשמים ויבוצעו ע"י יוזם הבקשה בהתאם לתכנית שתאושד ע"י מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז, ע"י חלחול טבעי, ניקוז וזרימה בתעלות עיליות ו/או תת קרקעיות.

16. אספקת מים

אספקת המים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

17. טלפונים

כל חיבורי קשר הטלפונים לבניינים יהיו תת קרקעיים. לא יבוצעו חיבורים עיליים. הכל על פי מפרטי ואישורי בזק.

18. הרחקת אשפה

סדורי ריכוז והרחקת אשפה, יקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.

19. ביוב

כל הבניינים יחובו לרשת הביוב המרכזית בהתאם למפרטים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית ובאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

20. כיבוי אש

הרשות המקומית תבצע קביעת הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות, כפי שיידרשו ע"י רשויות כיבוי אש.

21. מקלטים ו/או מרחבים מוגנים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א. במבנים קיימים תותר הקמת תוספות בניה בתנאי לקיומם של פתרונות מיגון ציבוריים מקומיים על פי תקנות פיקוד העורף.

22. הפקעות

מקרקעי ישראל הגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כמו הגדרתם בסעיף 188 (ב), לחוק התכנון והבניה, ויוכחרו לרשות המקומית על פי נוהל מנהל מקרקעי ישראל.

23. הוראות פיתוח נופ

- א. גינון ונטיעות בשטחים ציבוריים יבוצעו ע"י עיריית מעלות תרשיחא.
- ב. קירות תמך ייבנו מאבני לקט מקומי עם גב בטון.
- ג. ניקוז קיר התמך יהי נסתר.

24. פיתוח שטחים ציבוריים

עיריית מעלות תרשיחא תשא בהוצאות פיתוח השטחים הציבוריים.

25. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

26. חניות

- א. לא ינתן היתר בניה לבניין חדש אלא אם הוסדרו מקומות חניה על פי הטבלה בסעיף 26א. המצורף להלן. בחישוב מספר מקומות חניה יעוגל חלק חלקי כלפי מעלה לידי יחידה שלמה.
- א. טבלת חישוב שטחי חניות לתכליות שונות

התכלית	יח' חישוב	מספר חניות לרכב פרטי	חניות למשאיות
משרדים	לכל 40 מ"ר	1	
ספרייה, תערוכה	לכל 75 מ"ר המיועד לציבור	2	
מגורים	דירה עד 120 מ"ר	1 לכל דירה	
מגורים רב דירתי	דירה מעל 120 מ"ר	1 לכל 3/4 דירה	
מגורים חד דירתי	דירה מעל 120 מ"ר	1 לכל 1/2 דירה	

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע את מספר מקומות החניה לגבי תכליות שלא נכללו בטבלה הנ"ל ולחייב הסדרת מקומות חניה נוספים או לאשר הקלות עקב חפיפה בדרישות. כל זאת על פי תקנות משרד התחבורה.

27. תנאי למתן היתרי בניה רישום וחלוקה

- א. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ע"פ הוראות תוכנית זו.
- ב. התכנית לצורכי רישום וחלוקה מחדש של הקרקע הכלולה בתחום תוכנית זו תוגש לאישור הועדה המקומית, בהתאם להודאות סעיף 138 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, זאת לאחר גמד ביצוע עבודות התשתית בשטח, כבישים, פיתוח, שבילים מדרגות קירות תומכים או כל הנחיה תכנונית אשר תתנה הועדה המקומית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה להרחבת מבנים קיימים הינו קביעת אתר לסילוק עודפי עפר ופסולת בניין.
- ד. תנאי למתן היתרי בניה אישור תוכנית בינוי ותוכנית חזיתות המנחות את ההרחבה ע"י הועדה המקומית.

28. חלוקת שטחים עפ"י אזורים בתשריט

חלוקת שטחים מצב קיים

תאור השטח	צבע השטח	שטח בדונם	השטח ב- %
אזור מגורים א'	כתום	130.308	39.800
אזור מגורים ב'	תכלת	77.148	23.563
אזור מבני ציבור	חום מתוחם חום קהה	4.287	1.310
שטח ציבורי פתוח	ירוק	26.099	7.971
אזור מסחרי	אפור	1.082	0.330

20.658	67.636	חוס בהיר	דרך ציבורית קיימת
0.927	3.036	ירוק מתוחם ירוק קהה	שטח גן ציבורי
5.441	17.814	ירוק מסוי אדום	שביל/ דרך להלכי רגל
100%	327.41 דונם		סה"כ

חלוקת שטחים לתכנית מצב מוצע

תאור השטח	צבע השטח	שטח בדונם	השטח ב- %
אזור מגורים א'	כתום	114.615	35.007
אזור מגורים ב'	תכלת	66.386	20.276
אזור מבני ציבור	חום מתוחם חום קהה	4.287	1.310
שטח ציבורי פתוח	ירוק	39.925	12.194
אזור מסחרי	אפור	1.082	0.330
דרך ציבורית קיימת	חום בהיר	65.616	20.041
דרך מוצעת / מורחבת	אדום	21.413	6.540
שטח גן ציבורי	ירוק מתוחם ירוק קהה	3.036	0.927
שביל/ דרך להלכי רגל	ירוק אדום לטידוגין לרוחב	9.23	2.819
דרך משולבת	ירוק מתוחם באדום בשוליים	1.82	0.556
סה"כ		327.41 דונם	100%

29. טבלת שטחי חלקות במגורים ב

גוש	מס' חלקה	שטח במ"ר	גוש	מס' חלקה	שטח במ"ר
18489	17	1083.5		28	1210.74
	13	1166.66		25	580.22
	10	936.33		21	2728.94
	9	1343.91	18438	1	4011.17
	15	1620.55		3	1921.71
	18	367.45		7	1359.31
	21	1650.25		8	1472.41
	22	1108.16		9	636.3
	23	1175		10	801.28
18594	10	1444.22		13	645.33
	11	1228.84		14	575.7
	22	2162		15	571.8
	23	1159.38		16	1048.66
	13	1295.25			

שטח במ"ר	מס' חלקה	גוש	שטח במ"ר	מס' חלקה	גוש
1084.33	1	19431	1562.71	25	18594
954.04	2				
956.06	3		969.2	1	18436
910.82	4		1009.29	2	
953.94	5		1173.95	7	
931.57	6		859.48	8	
1882.07	8		794.77	6	
689.63	1	18439	1614	2	18593
922.73	2		551.94	6	
964.52	3		1631.44	8	
569.75	5		595	9	
639.02	6		465.18	10	
674.51	7		1279.96	12	
1320.08	12	19194	594.11	14	
1291.81	15		1763.42	16	
			1471.6	23	
סה"כ: 66,386					

31. חתימות

עיריית מעלות תרשיחא

בעלי קרקע

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון -
משרד הפנים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה נפתלי

~~עופר פורת - אדריכל
מס' רישוי 0027 סל' 0101 04-31
שירות ההסמכות 47 חיפה~~

עורך התכנית - עופר פורת, אדריכל