

15.06.07

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: – מעלה נפתלי
תחום שיפוט מונציפאלי: עיריית מעלות

תכנית ג\ 11746 - הגדלת אחוזי בניה, מספר קומות במגרש מס" 5\1
שינוי לתכנית מפורטת ג\ 4344 – מעלות

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965 אישור תכנית מס. 11746 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 19.5.03 לאשר את התכנית סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 11746 פורסמה בלוקט הפרסומים מס. _____ מיום _____

בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה – נצרת עילית

מגיש התכנית

משפחת לחמני חנה ודוד

טלפקס 04-9975815, פלפון 052-472929
רח" בן גוריון 85 ת.ד. 2313 מעלות

יזום התכנית

משפחת לחמני חנה ודוד

טלפקס 04-9975815, פלפון 052-472929
רח" בן גוריון 85 ת.ד. 2313 מעלות

מחבר התכנית

למאר לעבודות הנדסה בנין ופיתוח

א. עאסי לורנס טלפקס 04-9871032, 9870112, 9871031
ת.ד 372 מיקוד 25170 כפר פסוטה

מרכז תכנון מקומי – מעלה נפתלי
"תכנית ג/11746 – הגדלת אחוזי בניה, להוסיף מספר קומות במגרש מס"ג 5\1
שינוי לתכנית מפורטת ג\4344 – מעלות

1. השם והתחולה

תכנית זו תקרא בשם "תכנית ג/11746 – הגדלת אחוזי בניה, להוסיף מספר קומות במגרש מס"ג 5\1 שינוי לתכנית מפורטת ג\4344 – מעלות". ותחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. היחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לחלק מהשטח הכלול בתכנית מס"ג 4344 בתוקף, הוראות תכנית זו, תהיינה עדיפות על פני הוראות כל תכנית אחרת.

3. המקום

מחוז- הצפון
נפה - נפת עכו
תחום שיפוט מוניציפאלי - עיריית מעלות – תרשיחא
גוש - 18597
חלקה – 62 בהסדר (5), 4רשומה
מגרש – 4\2, 5\1

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 573 מ"ר מדוד ומחושב גרפית.

5. גבולות התכנית

קו כחול עבה רציף

6. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה – נצרת עילית

7. מגיש התכנית

משפחת לחמני חנה ודוד
טלפקס 04-9975815, פלפון 052-472929
רח" בן גוריון 85 ת.ד. 2313 מעלות

8. יוזם התכנית

משפחת לחמני חנה ודוד
טלפקס 04-9975815, פלפון 052-472929
רח" בן גוריון 85 ת.ד. 2313 מעלות

9. מחבר התכנית

למאר לעבודות הנדסה בנין ופיתוח
ב. עאסי לורנס טלפקס 04-9871032, 9870112, 9871031
ת.ד 372 מיקוד 25170 כפר פסוטה

10. מטרת התכנית :

10.1 הגדלת אחוזי בניה 55% ל 147% והגדלת מס"קומות משתי קומות לשלוש קומות + מרתף.

10.2 שינוי יעוד חלק משטח להולכי רגל לחניה פרטי לשירות השטח מסחרי ציבורי מיוחד.

11. מסמכי התוכנית:

- א. ונקטון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ (1:250) - מסמך מחייב.

12. תאור סימני התשריט

- 12.1 שטח מסחרי וציבורי שטח צבוע חום \ אפור לסירוגין
 - 12.2 שטח לבניני ציבור שטח צבוע חום בהיר מוקף בקו חום כהה
 - 12.3 דרך מאושרת לקיימת שטח צבוע ורוד
 - 12.4 דרך מוצעת להרחבה שטח צבוע אדום
 - 12.5 מספר הדרך מספר ברבע העליון של העיגול, רוחב הדרך קו בנין
 - 12.6 שבילים להוכי רגל שטח צבוע בקווים אלכסוניים
 - 12.7 גבול ומספר הגוש קו משונן בצבע התשריט ומספר בן 5 ספרות
 - 12.8 גבול חלקה רשומה ומספר קו מסומן בצבע ירוק ומספר מוקף עיגול
 - 12.9 גבול מגרש מוצע ומספר קו בצבע ירוק ומספר מוקף בעיגול בצבע ירוק
 - 12.10 גבול ומס" חלקה רשומה קו ירוק ומספר מוקף בעיגול בצבע ירוק
13. רשימת תכליות

- כללי : לא יינתן היתר לשימוש אחר פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו
ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין .
- 13.1 איזור מסחרי ציבורי מיוחד (חום ואלכסונים אפור) שטח זה יהיה מיועד למשרדים, מסעדות, חנויות, משרדים ציבוריים כגון "משרדים ממשלתיים לשירות הציבור".
 - 13.2 חניה : מיועדת לחניה שמשרתת מגרש מסחרי ציבורי / מגרש מס " 1\5 .
 - 13.3 דרך : תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון, וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

14. טבלת זכויות והגבלות בניה

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש	קווי בנין			אזורי בניה \ שטח מקסימלי					גובה מקסימלי		מס"ד	מס"ה	מס"ה לדחב
		מרחב	ספרי	הדס	מפלס	מתחת למפלס הכניסה %	שטח שירות	לכיסוי הקרקע חכסית	סכ"ה	מס קומות	מטרים			
אזורי מגורים מסחרי מרחב	397	5	0	0	147 %	*	97 %	50%	45%	147%	3+ספרי	12.5		

• תותר העברת אחוזי בניה ממפלס מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

המקומית.

16. הפקעות ורישום:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח"וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .
 . מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחברו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

17. אישור בניה מתחת וברכת קוי חשמל

- 17.1 לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים , בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל , ובין החלק הבולט ו\או הקרוב ביותר של המבנה ברשת מתח נמוך 2- מטר , בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 6.5 מטר
- 17.2 אין לבנות בבנינים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים , ולא במרחק הקטן מ 2- מטרים מכבלים אלו .

18. נקוז:

תנאי למתן היתר בניה אבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , באישור מהנדס ועדה מקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

19. אספקת המים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
20. סלפונים:
כל חיבורי קשר הטלפונים לבנינים, יהיו תת-קרקעיים, ואין לבצע כל חיבור עילי.

21. אשפה:
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיוכסח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
22. ביוב:
תנאי למתן היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס ועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והאיכות סביבה,

23. מקלטים:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.
24. גדרות
תותר הקמת גדרות בתחום התכנית, בחלק אינטגרלי מתכנית פתוח של השטחים הציבוריים הכוללת, שתסומן בתכנית הבקשה להיתר הבניה
25. רשימת ה תכליות

33.1 שטח ציבורי מסחרי מיוחד
במגרש מס"51 מיועד בתכנית זו למרכז מסחרי, יבנה בגובה 3 קומות+מרתף כשסה"כ אחוזי בניה עיקרי 97% ו שטחי שירות 50%.

26. חניה
החניה תהיה בתחום חלקה 4\2 פרט לשירות השטח המסחרי ציבורי מיוחד בחלקה 51 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 יש לשלב את פתוח השטח עם פתוח השטחים הציבוריים הפתוחים.

27. חלוקה:

- א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים
הנובעים מתכנית זו בטלים.
- ב. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.

28. חתימות:

בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה - נצרת עילית
מגיש התכנית

משפחת לחמני חנה ודוד
טלפקס 04-9975815, פלפון 052-472929
רח" בן גוריון 85 ת.ד. 2313 מעלות

יוזם התכנית

משפחת לחמני חנה ודוד
טלפקס 04-9975815, פלפון 052-472929
רח" בן גוריון 85 ת.ד. 2313 מעלות

מחבר התכנית

עאסי לורנס
מ תכנון ארכיטקטורה
רשימו 1776317
למאר לעבודות הנדסה בנין ופיתוח
עאסי לורנס
טלפקס 04-9871032, 9870112, 9871031
ת.ד. 372 מיקוד 25170 כפר פסוטה