

18.07.04

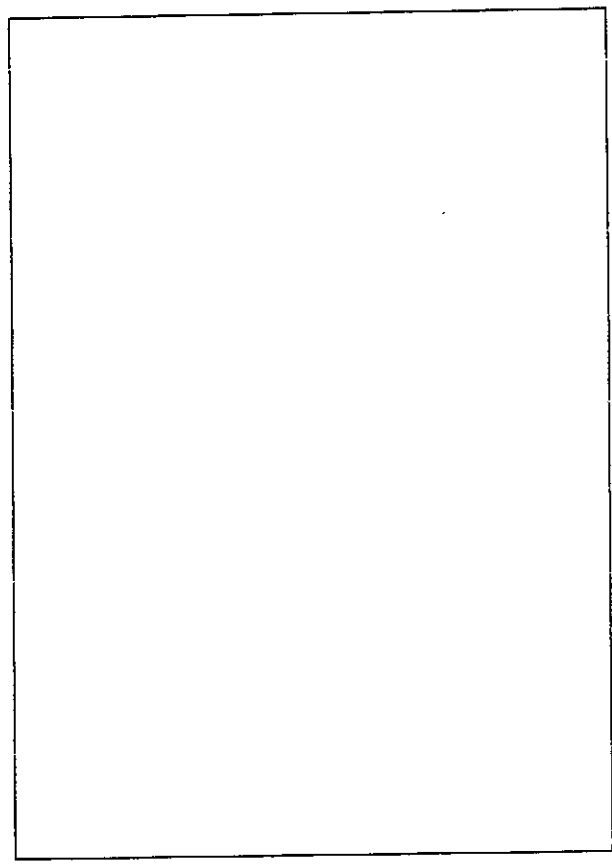
מחוז הצפון

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי – מעלה נפתלי

תכנית מפורטת מס. ג' / 13598

התכנית מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס. ג' במ 43 במעלות

חותמות



<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס. 13598/2</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 29/3/04 לאשר את התכנית.</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>סמנכ"ל לתכנון</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס. 13598/2</p> <p>מדינת ישראל בלוקט הפרסומים מס. 5324</p> <p>מיום 29.04</p>	

תאריכים

הגשה לועדה המקומית. _____

דיון בועדה המחוזית להפקדה. _____

מתן תוקף לתכנית בועדה המחוזית. _____

יולי 2003

**מרחב תכנון מקומי – מעלה נפתלי.
שם הישוב: מעלות.**

פרק 1- זהו וסווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס. ג/13598 הגדלת אחוזי הבניה ושנוי קווי הבנין בגוש 19446; חלקה 41 במעלות.
התכנית מהווה שנוי לתכנית ג/במ 43.

1.2 מקום התכנית

מעלות.

נ.צ. מרכזי- מזרח: 177300; צפון: 268915.
גוש 19446; חלקה 41 וח"ח 70.

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הינו כ- 0,400 דונם- מדוד גרפית.

1.4 בעלי הענין

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – נצרת עלית.
יוזם התכנית: מיכאל אדרי ת.ז. 059266221.
ריקי אדרי ת.ז. 023045719.
רח' דוד המלך 48 מעלות; טל': 9975263 – 04.
מגיש התכנית: מיכאל אדרי ת.ז. 059266221.
ריקי אדרי ת.ז. 023045719.
רח' דוד המלך 48 מעלות; טל': 9975263 – 04.
עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור ת.ד. 38 כפר סמיע.
טל: 04-9977050; פקס: 04-9977090; פלאפון: 050-380940.
רישוי מס. 24944.

1.5 יחס לתכניות אחרות

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית מס. ג/במ 43 של מעלות.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 10 עמודים- מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250- מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית תאריך הכנה : 15/07/03.

1.8 הגדרות ומונחים
משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

קו כחול עבה.	גבול התכנית-
צבע חום.	דרך קיימת/מאושרת-
קו שחור עם משולשים הפוכים.	גבול גוש-
מספר שחור בתוך מלבן אדום.	מס. גוש-
קו ירוק.	גבול חלקה-
מספר שחור בתוך עגול ירוק.	מס. חלקה-
מספר שחור בתוך רבוע כחול מקווקו.	מס. מגרש לבטול-
צבע כתום.	אזור מגורים מיוחד-
קו אדום מרוסק.	קו בנין מאושר-
קו אדום.	קו בנין מוצע-
צבע ירוק.	שטח צבורי פתוח-
מספר ברבע העליון של הרוזטה.	מס. הדרך-
מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.	קווי בנין-
מספר ברבע התחתון של הרוזטה.	רוחב הדרך-
נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.	בנין קיים-
נקודות שחורות בתוך קווים שחורים מקווקוים.	בנין מוצע-
מספר שחור בתוך מלבן אדום מקווקו.	מס. גוש לבטול-

1.10 טבלת נושאי התכנית

ממצב מוצע	מצב מאושר	הנושא
4 מ' מ'	5 מ' מ'	קו בנין קדמי
0 מ' מ'	2 מ' מ'	קו בנין צדדי
3 מ' מ'	5 מ' מ'	קו בנין אחורי
75%	50%	אחוזי הבניה בשטח

1.11 טבלת שטחים

השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	יעוד השטח
70%	0,281	מגורים מיוחד
30%	0,119	דרכים
100%	0,400	סה"כ

פרק 2- מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית :**

מטרות התכנית שנוי קווי הבנין ושנוי אחוזי הבניה בחלקה 41 גוש 19446 במעלות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- שנוי קו הבנין הקדמי מ- 5 מ' ל- 4 מ'.
- שנוי קו הבנין הצדדי לכוון שטח צבורי מ- 2 מ' ל- 0 מ'.
- שנוי קו הבנין האחורי מ- 5 מ' ל- 3 מ'.
- שנוי אחוזי הבניה בחלקה מ- 50% ל- 75%.

פרק 3- הוראות התכנית**3.1 שמוש בקרקע או בנינים :**

לא ינתן היתר בניה לשמוש בקרקע או בנינים ; פרט לתכליות המפורטות בתכנית זו לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.2 רשימת תכליות ושמושים :

א. אזור מגורים מיוחד - האזור מיועד להקמת בניני מגורים בודדים ; חד משפחתיים ; של עד 2 קומות.

ב. דרכים- הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, כמו כן הדרכים ישמשו למעבר כל התשתיות כגון : טלפון ; חשמל ; כבלים ; מים וביוב. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

3.3 טבלת זכויות והגבלות בנייה:
 לא ניתן היתר בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.
 טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה (חשובי שטחים ואחוזי בנייה בתכנון ובהיתרים
 תשנ"ב 1992).

הערות	מס' יח' דיוור במגרש	מס' קומות	גובה בנין מכסימלי (מ')	אחוזי בנייה / שטח בנייה מכסימלי*						קווי בנין (מ')			גודל מגרש (מ"ר)	שם האזור; שמושים עיקריים
				סה"כ	לכסוי	שטח	שמוש	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אחורי	צדדי	קדמי		
	1	2	8.5	75%	40%	5%	70%	---	75%	3	0	4	281	מגורים מיוחד

* תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית
 ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמרים.

- קבולת יח' דיוור במגרש – 1.

3.4 הוראות נוספות :**(1) פתוח המגרש :**

- (א) על מבצעי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים ; נקוז ; שתילה וכולי.
- (ב) כל עבודות העפר כולל תשתיות הביוב השכונתיות ופריצת דרכים יעשו במסגרת הקו הכחול של התכנית.

(2) שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים :

- (א) לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות ; קירות מנוקזים וכולי.
- (ב) לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים, אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיריה.
- (ג) לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה בחלונות. תורשה תליה מאחורי מסתורי הכביסה במרפסות המיועדות לכך.
- (ד) לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- (ה) לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות המבנים ; מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיריה.
- (ו) לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- (ז) התקנת פרסומות וחלונות ראוה תהיה טעונה אשור מיוחד של מהנדס העיריה.
- (ח) לא תותר כל פעולה שיהיה בה כדי לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבנינים ; כולל צביעה וסיוד במרפסות וחלקים מחזיתות הבנינים.

(3) גדרות :

גדרות בתחום תכנית זו יבנו לפי אשור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.

(4) הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

(5) היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

(6) חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

(7) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ; ינתן 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 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 החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים

המינימליים המותרים).

ב. 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.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש הסופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

(8) מקלטים :

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

(9) נקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הנקוז האזורית.

(10) מים :

אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

(11) ביוב :

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

(12) אשפה :

סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

(13) כבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

(14) חלוקה :

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו ; ע"פ סעיף 143 ; תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

(15) תנאים לבצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות לביוב ; מים ; נקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

(16) תקפות התכנית :

לא התחיל הליך בצוע התכנית תוך 15 שנים ; יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 4 - חתימות

חתימת יוזם התכנית :

ד"ר אביאל אלרני
רפ"ר אלרני

חתימת מגיש התכנית :

ד"ר אביאל אלרני
רפ"ר אלרני

חתימת בעל הקרקע :

ד"ר אביאל אלרני
רפ"ר אלרני

חתימת עורך התכנית :

מחנש פאדל פאעור
מ.ר. 24944
כפר סמייע

התוכנית...
כמעט
1510406
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

הסמכה
אביאל אלרני

אביאל אלרני