

13/11/2000

106547
הודעה על הפקדת תכנית מס.
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4970
מיום 12.3.01

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי: מעלות-תרשיחא

היישוב: תרשיחא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס. 10654/2
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 10.10.01 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/ 10654

שינוי לתכנית מתאר א/ 811 שמופקדת ולתכניות ג/ 7733, ג/ 5549 שמאושרות.

מטרה עיקרית: שינוי משטח פרטי פתוח לאזור מסחרי משולב במגורים.

1.2 מקום התוכנית:

תרשיחא, מזרחה לדרך מס' 5.

| | | | | |
|------------|------------|---------|------------|---------|
| נ.צ. מרכזי | צפון/דרום: | 175/350 | מזרח/מערב: | 268/700 |
| מספר גוש | חלקי חלקה | | | |
| שטח בנוי | | | | |

מס' יח"ד: 2

1.3 שטח התוכנית:

2.900 דונם, מדוד ומחושב גרפית מתוך תוכנית מדידה בקנ"מ 1:250

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 10654
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 30.4.01 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 10654
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5003
מיום 12.7.01

1.4 בעלי עניין:

| מס' טלפון | מספרי ת. זהות | שם פרטי ומשפחה |
|--------------|---------------|----------------|
| 04- 9974566 | 3529223 | הווארי אחמד |
| 04 - 9975544 | 2093007 | הווארי מוחמד |
| 04 - 9974742 | 3528469 | הווארי מחמוד |

כתובת: תרשיחא 24952

יחס ומגיש התוכנית: מרקטזול הווארי בע"מ

טל. 04-9971771/2 פקס 04-9971771

תרשיחא 24952

עורך התוכנית: אריה גורן, אדריכל, מס' רשיון 21440

רח' מירון 40, כרמיאל 21931

פקס 04-9583006, טל. 04-9583005

1.5 יחס לתוכניות אחרות

התוכנית תואמת תוכניות מתאר ארציות.

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית מופקדת א/ 811

ולתוכניות ג / 7733, ג/ 5549 שמאושרות.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת

החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

ג... נספח א' תכנית בינוי בקני"מ - 1:250 - מסמך מנחה.

ד. נספח ב- תכנית מקומות חניה - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך | הכנת התוכנית |
|------------|--------------|
| 15/4/98 | עדכון 1 |
| 30/4/2000 | עדכון 2 |
| 17/10/2000 | עדכון 3 |
| 13/11/2000 | |

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

1.9 באור סימני התשריט:
גבול התכנית

| | |
|----------------------|--------------------|
| קו כחול עבה | גבול תכנית מאושרת |
| קו כחול מקווקו | מסחר משולב במגורים |
| אפור מפוספס כתום | שטח פרטי פתוח |
| ירוק תחום ירוק כהה | אזור מסחרי |
| אפור | דרך מוצעת/חניית |
| אדום | בית קברות |
| ירוק משוכך בירוק כהה | דרך מאושרת |
| חום | שטח למבני ציבור |
| חום מותחם חום כהה | שטח ציבורי פתוח |
| ירוק | בניין קיים |
| מצולע מנוקד | |

סימוני הדרך
מספר הדרך
קו בניין
רוחב הדרך

מספר ברבע עליון של עיגול
ספרות ברבעים צדדיים של עיגול
מספר ברבע תחתון של עיגול

טבלת שטחים:

| מצב מוצע | | מצב קיים | | ייעוד קרקע |
|----------|------------|----------|------------|--------------------------|
| אחוזים | שטח בדונם | אחוזים | שטח בדונם | |
| - | - | 69.28% | 2.009 | שטח פרטי פתוח |
| - | - | 4.00% | 0.116 | אזור מסחרי |
| 11.1% | 0.322 | 10.24% | 0.297 | דרך משולבת |
| - | - | 16.48% | 0.478 | שטח ציבורי פתוח |
| 72.42% | 2.100 | - | - | אזור מסחרי משולב במגורים |
| 16.48% | 0.478 | - | - | דרך מוצעת/ חניית |
| 100% | 2.900 דונם | 100% | 2.900 דונם | סה"כ |

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

הקמת מרכז מסחרי בהיקף בניה של כ- 3,171 מ"ר + 2 יחידות דיור בשטח של 357 מ"ר. ומגרש חניה .

עיקרי הוראות התוכנית:

2.1.1 שינוי משטח פרטי פתוח לאזור מסחרי משולב במגורים

2.1.2 שינוי משצ"פ לדרך מוצעת/חניית

2.1.3 הרחבת דרך משולבת בצומת

2.2.4 קביעת הוראות בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים

| יעוד הקרקע | סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר | מס' יח' דיור |
|---------------------|------------------------------|--------------|
| מסחרי משולב במגורים | 2,100 מ"ר * 100% = 2,100 מ"ר | 2 |

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 דשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

מסחר משולב במגורים - יישמש לחנויות, משרדים, בנק, מרכול, אחסנה ומגורים.

המבנה יהיה מורכב מ- 2 קומות מסחר ומעליהם קומת מגורים.

דרך/ חניה - תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתית, מדרכות, גינון

וחניה.

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
(הצגת שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ופרוילים השני"ל 1992)

| מס' יחיד | גובה בנייה מקסימלי | אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי | | | | | | | | | | קני בניה | | | גודל מרש מנימלי (במ"ר) | שם האזור (שימושים עיקריים) |
|----------|--------------------|---------------------------------|----------------------|-----------|---------------|-------------------|---------------------|------|------|------------|------------|-----------|--------------------------|--|------------------------|----------------------------|
| | | סה"כ | לכסוי הקרקע (תכסיון) | שטחי שדות | שטחים עיקריים | מתחת למפלס הכניסה | מעל מפלס הכניסה (*) | אחרי | קדמי | צדדי מדרום | צדדי מצפון | אזור מרש | אזור מרש | | | |
| 2 | 17 מ' | 238% | 85% | 138% | 100% | 70 % | 168% | 0 | 0 | 0 | 3 מ' | 2,100 מ"ר | אזור מסחרי משולב במגורים | | | |
| | | 4,998 מ"ר | | 2,898 מ"ר | 2,100 מ"ר | 1,470 מ"ר (*) | 3,528 מ"ר | | | | | | | | | |

(*) מתחת למפלס הקרקע ישמש לחניה וקו הבניין אינו מטר.

התפלגות אחוזי הבנייה בין מסחרי ומגורים מעל מפלס הקרקע

| שימוש | עיקרי | שולית | סה"כ |
|--------|-------|-------|------|
| מסחרי | 85% | 66% | 151% |
| מגורים | 15% | 2% | 17% |
| סה"כ | 100% | 68% | 168% |

3. הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. דרכים

- 1.1 תואי הדרכים ורוחבם יהיה כמסומן בתשריט.
- 1.2 הדרכים תרשמנה בבעלות הרשות המקומית, בהתאם לחוק.

2. היתרי בניה רישום וחלוקה

- 2.1 ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ע"פ הוראות תוכנית זו.
- 2.2 התכנית לצרכי רישום וחלוקה מחדש של הקרקע הכלולה בתחום תוכנית זו תוגש לאישור הועדה המקומית, בהתאם להוראות סעיף 137 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה או סעיף 138, זאת לאחר גמר ביצוע עבודות התשתית בשטח :
כבישים, פיתוח, שבילים, מדרגות, קירות תומכים וכו'.
3. שמירת חזות המבנה
לא יותקנו צינורות גלויים להספקת מים, ביוב, חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של המבנה ולא על חזיתות הקירות התומכים.

4. שלביות הבניה

4. הועדה המקומית רשאית לתת "היתר בניה" גם לבניה המתבצעת בשלבים, בתנאי שלא תהיה פגיעה בחזות הארכיטקטונית.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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 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.

2. 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 מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים 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 תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. טלפונים

כל חיבורי קשר הטלפונים לבניינים יהיו תת-קרקעיים, ואין לבצע כל חיבור עילי.

ג. הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2. תנאים לביצוע התוכנית:

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

3. היטל השבחה:

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

4. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים 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.

5. הוראות הג"א:

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

6. כיבוי אש:

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

7. סידורים לנכים:

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

פרק 4 - חתימות
יזם ומגיש התוכנית:



עורך התוכנית:

בעלי הקרקע:

أحمد تاجر

הווארי אחמד

مشار علي

הווארי מוחמד

فهد

הווארי מחמוד

אריה גורן אדריכל מידון 40 כרמיאל 21662
טל. 04-9583005, פקס 04-9583006

6/9/2000

נספח ב' חישוב מקומות חניה
חישוב חלוקת מקומות חניה לפי תקן החניה

| מקומות חניה למשאיות | מקומות חניה דרושים | שימוש למקום חניה אחר | שטח במ"ר (מס' יח' דיור) | השימוש |
|---------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|----------------------------|
| 2 | 25 | 25 | 624 מ"ר | מרכז |
| - | 11 | 30 | 330 | חנויות |
| - | 7 | 30 | 210 | בנק |
| - | 5 | 40 | 194 | משרדים |
| - | 3 | 3/4 דירה | 2 | מגורים - דירות מעל 120 מ"ר |
| 1 | 1 | 1 | 200 | אחסנה |

אריה גורן אדריכל רחוב מירון 40 כרמיאל 21931
טלפון 04-9583005 טלפקס 04-9583006

6/9/2000

חישוב חפיפה

מקומות תניה דרושים

| ע ר ב | | אחרי הצהריים | | לפני הצהריים | | השימוש |
|-------|------|--------------|------|--------------|------|---------------|
| 3 | 10% | 25 | 100% | 20 | 80% | מרכול |
| 1 | 100% | 11 | 100% | 9 | 80% | חנויות |
| 1 | 10% | 5 | 70% | 7 | 100% | בנק |
| 1 | 10% | 4 | 70% | 5 | 100% | משוורים |
| 3 | 100% | 3 | 80% | 2 | 40% | מגרשים |
| 1 | 100% | 1 | 100% | 1 | 100% | אחסנה |
| 10 | | 49 | | 44 | | סה"כ רכב פרטי |

סה"כ מקומות חניה דרושים 49 רכב פרטי

3 רכב תפעולי

מקומות חניה מתוכננים

49 חניות לרכב פרטי + 3 משאיות בתוך המגרש.