

43
11.04.05

יולי 2004

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי- עריית מעלות תרשיחא

תוכנית מס' ג/14215

מטרת התוכנית: הגדלת אחוזי בניה, הגדלת מס' קומות מ- 2 ל -
3, הקטנת קווי בנין, והקטנת גודל מגרש מינימלי.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' 14215

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 16.3.05 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

שינוי תוכנית מס': ג/736-תרשיחא

עכו

נפה:

תרשיחא

ישוב:

18401

גוש:

71,72,74

חלקות:

1.531 דונם

שטח התכנית:

חסן גיומעה נעים - תרשיחא

בעל הקרקע:

איימן חסן נעים-תרשיחא

טלפקס: 04-9974470

יוזם ומגיש התכנית:

הוארי שאכר

עורך התכנית:

תרשיחא טלפקס: 04-9570934

הודעה על אישור תכנית מס' 14215
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5403
מיום 8.6.05

1. השם והתחולה

תכנית זו תיקרא בשם: "תכנית מס' ג/14215 תרשיחא, שינוי לתכנית מס' ג/736 תרשיחא.

ותחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתוכנית זו.

2. מסמכי התכנית

א- התשריט מצורף בק"מ 1:10000, 1:250, 1:1250.

ב- הוראות התכנית (התקנון) שכולל 9 דפים.

ג- כל המסמכים הנ"ל חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
אפריל 2003	הכנה
28/06/2004	עדכון 1
6/08/2004	עדכון 2
28/03/2005	עדכון 3

4. היחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/736 בתוקף.

"עם אישור תוכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה".

5. גבולות התכנית

כמסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף.

6. מטרות ועיקרי הוראות התכנית:

-שנוי קווי בנין למגרש מס' 100 מצד מזרח וצפון במרווח 3.0 מ', מצד דרום הגובל עם חלקה מס' 70 מ-5.0 ל-3.0 מ' והגובל עם מגרש מס' 101 מ-3.0 מ' ל-1.0 מ' מצד מערב הגובל עם מגרש מס' 101 מ-3.0 מ' ל-1.45 מ' והגובל עם דרך מס' 2 מ-5.0 ל-3.0 מ', למגרש מס' 101 צפון מ-3.0 מ' ל-1.20 מ' מצד מערב מ-5.0 מ' ל-1.49 מ', מצד דרום מ-3.0 מ' ל-1.25 מ' ומצד דרך מס' 2 מ-5.0 מ' ל-0 מ', בנקודת הגבול עבור חלקה 70 מ-3.0 מ' ל-0 מ', ולמגרש מס' 102 מכוון דרך מס' 2 מ-5.0 מ' ל-3.0 מ', מצד דרום מ-3.0 מ' ל-1.50 מ', מצד מזרח מ-5.0 מ' ל-2.0 מ', מצד צפון מ-3.0 מ' ל-1.50 מ'.

-הגדלת אחוזי בניה מ-40% ל-138%

-הגדלת מספר קומות מ-2 ל-3

-הקטנת גודל מגרש מינימלי מ-400 מ"ר ל-300 מ"ר

7. שימוש בקרקע ובבניינים:

לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזורים בו נמצאים הקרקע או המבנים.

8. רשימת תכליות:

היעוד:

א) אזור מגורים א' מיוחד

תכליות:

מגורים ישמשו להקמת מבנה מגורים

3- קומות

ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר

ב) דרכים

תשתיות ומדרכות, גינון וחניה. אסורה

כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

9. שמירה על הצורה החיצונית של מבנים:

לא יותקנו צנורות גז על קירות הבנין החיצוניים, לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תתקרקעי מלבד המקרה בו ממליצה חברת החשמל להעדיף כבל עילי.

10. טבלאות שטחים קיים ומוצע:

טבלת חלוקת שטחים לתכנית קיימת

תאור השטח	צבע השטח	השטח בדונם	השטח ב- %
מגורים א	כתום	1.167	76.22%
דרך קיימת (מאושרת)	חום	0.364	23.78%
סה"כ		1.531	100%

טבלת חלוקת שטחים לתכנית מוצעת

תאור השטח	צבע השטח	השטח בדונם	השטח ב- %
אזור מגורים א' מיוחד	כתום מקווקו באדום	1.167	76.22%
דרך קיימת (מאושרת)	חום	0.364	23.78%
סה"כ		1.531	100%

11. טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת זכויות הבניה.

12. תיאור סימנים בתשריט:

12.1 גבול התכנית	קו כחול קהה
12.2 גבול תכנית מאושרת	קו כחול קהה מרוסק
12.3 אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
12.4 אזור מגורים א' מיוחד	כתום מקווקו באדום
12.5 גבול חלקה רשומה ומספרה	קו דק בצבע ירוק עם מספר בתוך עגול
12.6 גבול גוש ומספרו	קו משוון בכיוונים הפוכים
12.7 גבול מגרש ומספרו	קו דק בצבע ורוד עם מספר בתוך עגול
12.8 גבול חלקה קיימת לביטול	קו דק בצבע ירוק מסומן x בצבע אדום
12.9 דרך קיימת-מאושרת	שטח בצבע חום
12.10 גבול בנין קיים	שטח מנוקד
12.11 מבנה להריסה	קו כפול בצבע צהוב
12.12 מס. דרך	משולש עליון בעיגול הדרך
12.13 קובנין	משולשים צידדיים בעיגול
12.14 רוחב דרך	משולש תחתון בעיגול

13. חניה:

- 13.1 החניה בשטח התוכנית בתחום המגרש תהייה עפ"י תקנות התכנית והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983. החניה תהיה בתחום המגרשים.
- 13.2 במגרשים מס' 100, 102 תותר הקמת מבנה חניה במרווח קדמי וצדדי אפס בתנאי שלא יהיו פתחים בקיר הגובל במגרש השכן וניקוז הגג יהיה לכוון המגרש.

14. חלוקה:

- 14.1 חלוקה מסומנת בתשריט יעודי קרקע היא חלוקה מנחה בלבד.
- 14.2 תנאי למתן היתרי בניה מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים הסדרת איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק (סעיפים 121-122).

Kei

15. הוראות הג"א:

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



16. כיבוי אש:

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

17. היטל השבחה:

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

18. מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקורית, החבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.

19. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

20. ביוב:

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

21. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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'

ברשת 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 ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציבי 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 עליון עד 33 ק"ו

מ-0.5 מ' מכבלים מתח עליון עד 100 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים, יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

22.אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות מבקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

23.מבנה להריסה:

הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו.

24.הפקעות:

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

25. טבלת זכויות והגבלות בניה באזור התכנית:

מספר יחיד סה"כ	צפיפות נטו מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוז בניה/שטח בניה מקסימלי										קוי בנין במטר			גודל מגרש (מ"ר) מינמלי	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי	שטחי קרקע	שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי					
3	3	13	3	138%	62%	15%	123%	*	138%	עפ"י סעיף מספר "6"			300	מגורים א' מינח				

*תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור וועדה מקומית.

חתימות: 26.

משרד המשפטים
התביעה
17417
17417

עורך התוכנית:

17417

יוזם התוכנית:

17417

בעל הקרקע: