

20.03.05

**מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי
מעלה-נפתלי
תחום שיפוט מוניציפלי- עיריית מעלות-תרשיחא
נפה: עכו**

**תכנית מס. ג' / 13341
תכנית המהווה שנוי לתכנית מס. ג' / 5549 בתרשיחא.**

חותמות



משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס. 13341	
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
ביום 4.2.05... לאשר את התכנית.	
יו"ר הועדה המחוזית	סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 13341
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5397
מיום 18.5.05

תאריכים

הגשה לועדה המקומית. _____
דיון בועדה המחוזית להפקדה. _____
מתן תוקף לתכנית בועדה המחוזית. _____

מרץ 2005

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה נפתלי.
מרחב תכנון מוניציפלי: עירית מעלות-תרשיחא.
שם הישוב: תרשיחא.

פרק 1- זהו וסווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס. ג'/13341; הגדלת אחוזי הבניה ושנוי קווי הבנין בח"ח 35 שטח בנוי בתרשיחא.
 שנוי תכנית ג'/5549 - מעלות-תרשיחא.

1.2 מקום התכנית

תרשיחא.
 נ.צ. מרכזי- מזרח: 175375; צפון: 268575.
 גוש-שטח בנוי: ח"ח 35.

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הינו כ- 0.673 דונם; מדוד גרפית.

1.4 בעלי הענין

בעל הקרקע: ד"ר נביל טנוס – ת.ז. 020936340
 ת.ד. 5601 תרשיחא – טל: 04-9975925.
 יוזם התכנית: ד"ר נביל טנוס – ת.ז. 020936340
 ת.ד. 5601 תרשיחא – טל: 04-9975925.
 מגיש התכנית: ד"ר נביל טנוס – ת.ז. 020936340
 ת.ז. 5601 תרשיחא – טל: 04-9975925.
 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 משנה את תכנית המתאר המקומית מס. ג'/5549 בתרשיחא.
 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 9 עמודים- מסמך מחייב.
ב. תשריט בקנ"מ 1:250- מסמך מחייב.

1.7 תאריך הגשת התכנית

08/03/05

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

1.9 באור סימני התשריט

כתום.	אזור מגורים-
חום.	דרך גישה קיימת/מאושרת-
פסים באדום וירוק.	דרך להולכי רגל-
קו ירוק מלא.	גבול חלקה-
מספר שחור בתוך עגול ירוק.	מספר חלקה-
קו שחור מלא.	גבול מגרש-
מספר שחור בתוך מלבן כחול.	מספר מגרש-
קו אדום מקווקו.	קו בנין מאושר-
קו אדום מלא.	קו בנין מוצע-
קו כחול מלא.	גבול התכנית-
מספר שחור בתוך מלבן אדום.	מספר גוש-
קו שחור עם משולשים הפוכים.	גבול גוש-
נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.	בנין קיים-
מספר ברבע העליון של הרוזטה.	מספר הדרך-
מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.	קווי בנין-
מספר ברבע התחתון של הרוזטה.	רוחב הדרך-
צבע ירוק עם מרובעים שחורים.	אזור פתוח כללי (בית עלמין)-

1.10 טבלת שטחים של התכנית

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	
0.450	66.86%	0.450	66.86%	מגורים
0.223	33.14%	0.223	33.14%	דרכים
0.673	100%	0.673	100%	סה"כ

1.11 טבלת נושאי התכנית

הנושא	מצב מאושר	מצב מוצע
קו בנין קדמי	3.0 מ'	2.5 מ'
קו בנין צדדי	4.0 מ'	2.0 מ'
אחוזי הבניה במגרש	90%	135%
אחוזי הבניה - כיסוי קרקע	30%	45%
מס. יח' הדיור במגרש	3	3
מס. הקומות המותר במגרש	3	3

פרק 2- מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית

שנוי בקווי הבנין ושנוי אחוזי הבניה בח"ח 35 גוש-שטח בנוי בתרשיחא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שנוי בקו הבנין הקדמי מ- 3.0 מ' ל- 2.5 מ'; שנוי בקווי הבנין הצדדיים מ- 4.0 מ' ל- 2.0 מ'; שנוי אחוזי הבניה במגרש מ- 90% ל- 135% ושנוי אחוזי הבניה בכיסוי קרקע מ- 30% ל- 45%.

פרק 3- הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שמוש שהוא; פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

מגורים: השטח ישמש להקמת מבנה בן 3 קומות- 3 יח' דיור. יעוד המבנה: מגורים; מוסך לרכב פרטי; משרדים ומבנה עזר ומשק.

דרכים: הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעברים לתשתיות המים; החשמל; הביוב והתקשורת. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ניתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חשובי שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים
תשנ"ב 1992).

שם האזור; שמושים עיקריים	גודל מגרש (מ"ר)	קווי בניה (מ')			אחוזי בניה					מכסימלי**				מס' מי' יח' דיוור במגרש		הערות
		קדמי	צדדי	אחורי	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	עיקרי	שטח	לכסוי	סה"כ	מכסימלי* (מ')	מס' קומות	מס' מי' יח' דיוור במגרש			
מגורים א'	450	2.5	2.0	4.0	135%	---	120%	15%	45%	135%	12.0	3	3			

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מותחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית
ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.

- מס. יח' דיוור במגרש – 3 יח'.

3.3 הוראות נוספות

1. 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 הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

2. נקוז:

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

3. ביוב:

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

4. מים:

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

5. 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- 5.0 מ'.

- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו

11 מ'.

(עם שדות עד 300 מ')-

- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו

25 מ'.

(עם שדות עד 500 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.

6. הוראות הג"א:

לא ינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד/ ממ"ק בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם כן, חדרי הבטחון בוצעו ע"פ התקנים ובהנחית הג"א.

7. חלוקה:

תנאי למתן היתרי בניה, הגשת תשריט חלוקה באשור הועדה המקומית.

8. רישום:

תוך חודשים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה; יש להעביר למוסד התכנון שאשר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

9. 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.

10. היטל השבחה:

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

11. הידרנטים לכבוי אש:

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

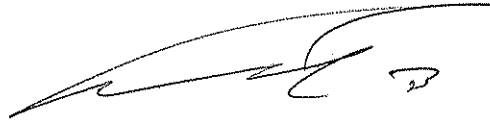
12. הפקעות:

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

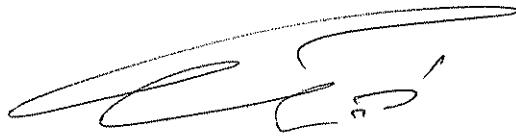
13. תקפות התכנית:

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

פרק 4- חתימות



יוזם התכנית:



מגיש התכנית:



בעלי הקרקע:



מהנדס פאדל פאעור
מ.ר. 24944
כפר סמיע

עורך התכנית: