

TTARSH

חוק התכנון והבנייה התשל"ה - 1965
 מחזור הצפון
 מרחב תכנון מקומי מעלה גפתלי
 תחום שיפוט מוניציפלי עיריית מעלות תרשיחא

תכנית מס' ג/4370
 מתאר תרשיחא

מסלול הפנים מחזור הצפון
 חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
 הודעה להגשת תוכנית מס' ג/4370
 מס' 11483
 2
 3

הודעה על אישור תכנית מס' ג/4370
 פורסמה בלשקון הפרסומים מס' 4781
 מס' 466 ת.ז. 99

חוק התכנון והבנייה התשל"ה - 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי עיריית מעלות תרשיחא

תכנית מס' ג/4370

מתאר תרשיחא

א. כללי

שם וחלות:

1. תכנית זו תקרא "תכנית מס' ג/4370 מתאר תרשיחא" להלן "תכנית זו" והיא תחול על השטח המותחם בקו רצוף עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

התכנית כוללת את השטח הבנוי של תרשיחא, את השטח:

גושים	חלקות	חלקי חלקות
18375	4, 3	10-12, 5
18386		20-23, 27, 18, 16, 12-14
18387	18, 17	28-30, 19-26, 16, 12, 11, 8, 6
18388	13, 12, 8-10, 3-7	11, 1-2
18389	46	49, 43-45, 39, 32
18392		11, 2
18393		39, 38, 10, 9, 1
18401	30-58, 28, 11-24, 8, 7, 5	61, 59, 29, 25-27, 10, 9, 4-6
	88-90, 82-85, 75, 62-64, 60	86-87, 80-81, 76
18402	25-29, 22, 1-20	23
18404	26, 10-3, 1	23-25, 13-17, 11, 6
18405	13, 8-10, 2	
18406	25	32, 31, 29, 27, 26, 24, 23

שטח בנוי : חלק.

מסמכי התכנית:

2. מסמכי התכנית הם:
 - 2.1 הוראות התכנית (8 עמודים).
 - 2.2 תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 המשלים ומפרט את הוראות התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד מהן.

שטח התכנית:

3. שטח התכנית הוא: 300.269 דונמים (במידה ממוחשבת).

יחס לתכניות אחרות:

4. תכנית זו תואמת הוראות תמ"מ 2 - תכנית מתאר מחוז הצפון, ומפרטת אותה. תכניות מפורטות ותכניות חלוקה שניתן להן תוקף בטרם נכנסה תכנית זו לתוקפה ישארו בתקפן.

מטרות התכנית:

5. מטרות התכנית הן:
 - 5.1 לקבוע את מערך שימושי הקרקע שיענו לצרכי העיר ותפקודה בשלבי התפתחותה השונים.
 - 5.2 התכנית מבוססת על ראיית תרשיחא כחלק בלתי נפרד מהעיר מעלות תרשיחא שנועדה לשמש כמרכז תת אזורי לאזור.

יזמי התכנית:

6. יזמי התכנית הם: (מועצה מקימית) עיריית מעלות תרשיחא הועדה המקומית לתכנון ובניה (גליל מרכזי) מעלה נפתלי.

בעלי הקרקע:

7. בעלי הקרקע הם: מדינת ישראל ופרטים.

המתכנן:

8. המתכנן הוא: אינג' ש. מדז'ר ארכיטקט, רח' גולומב 33 חיפה, טל': 04-8662796.

עורך לאישור:

9. העורך לאישור הוא: יצחק לייבוביץ' אדריכל ומתכנן ערים הנדיב 121 פרדס חנה כרכור 37071 טל': 06-6376254, פקס: 06-6271210.

ב. ציונים בתשריט

11. פירוש הציונים בתשריט שלהלן הוא כרשום בצידם:
 - 11.1 קו כחול עבה..... גבול התכנית.
 - 11.2 אזור צבוע כתום..... אזור מגורים א'.
 - 11.3 אזור צבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום..... אזור מגורים א' מיוחד.
 - 11.4 אזור צבוע תכלת..... אזור מגורים ב'.
 - 11.5 אזור צבוע צהוב..... אזור מגורים ג'.
 - 11.6 אזור צבוע פסים אפור ותכלת לסירוגין..... מגורים ומסחר.
 - 11.7 אזור צבוע ירוק..... שטח צבורי פתוח.
 - 11.8 אזור צבוע חום תחום חום כהה..... שטח למבני צבור.
 - 11.9 שטח צבוע צהוב עם קווים שתי וערב..... בצבע ירוק..... בית קברות.
 - 11.10 שטח בצבע לבן כרקע התשריט..... שטח הקדש.
 - 11.11 אזור צבוע ירוק עם פסים אלכסוניים..... בצבע אדום..... דרך גישה.
 - 11.12 אזור צבוע ירוק כהה..... שביל להולכי רגל.
 - 11.13 פס צבוע חום..... דרך קיימת או מאושרת.
 - 11.14 פס בצבע ורוד..... דרך מוצעת או הרחבת דרך.
 - 11.15 אזור צבוע ורוד עם קווים שתי וערב..... בצבע שחור..... חניה צבורית.
 - 11.16 אזור צבוע פסים אלכסוניים בצבע אדום..... דרך לביטול.
 - 11.17 קו מקוטע בצבע כחול..... גבול תכנית קיימת.

- 11.18. קו דק בצבע רקע התשריט..... גבול חלקה.
 11.19. קו עבה בצבע רקע התשריט עם משולשים
 לצידיו..... גבול גוש.
 11.20. מספר וקו דק בצבע ירוק..... גבול חלקה ומספרה.
 11.21. מספר ברבע עליון של עיגול..... מספר דרך.
 11.22. מספרים ברבעים ימני ושמאלי של עיגול..... קווי בנין.
 11.23. מספר ברבע תחתון של עיגול..... רוחב דרך.

11.24. טבלת השטחים:

שטח ב-%	שטח בדונם	ייעוד
30.40	91.274	אזור מגורים א'
0.81	2.421	אזור מגורים א' מיוחד
12.54	37.657	אזור מגורים ב'
2.67	8.025	אזור מגורים ג'
5.89	17.695	אזור מגורים ומסחר
7.71	23.146	שטח צבורי פתוח
1.64	4.925	שטח למבני צבור
10.52	31.587	בית קברות
2.99	8.972	שטח הקדש
3.47	10.430	דרך גישה
1.96	5.899	שביל להולכי רגל
3.24	9.731	דרך קיימת ומאושרת
15.60	46.851	דרך מוצעת או הרחבת דרך
0.55	1.656	חניה צבורית
100.00	300.269	סה"כ

ג. חלוקה לאזורים וקביעת שימושים

הוראות:

12.
 12.1. השימוש בקרקעות ובבניינים - לא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום שימוש אלא לשימוש המפורט ברשימת השימושים המותרים באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
 12.2. הפקעות - השטחים לצרכי צבור שבשטח תכנית זו שהם דרכים, שטח צבורי פתוח, שטחים לבנייני צבור, יופקעו לפי סעיפים 188 עד 190 לחוק התכנון והבניה התשל"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית מעלות תרשיחא לפי סעיף 26 לחוק זה.
 12.3. גישה לבניינים - לא ינתן היתר בניה במגרש, בטרם תובטח אליו גישה.

רשימת התכליות:

13. להלן רשימת התכליות:
13.1. אזור מגורים א' מיוחד - כמו אזור מגורים א'.
13.2. אזור מגורים א' - א. בתי מגורים.
ב. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים ואמנים.
ג. גנונים, גני ילדים, גינות ומגרשי משחקים.
ד. בנייני צבור, בנייני דת, בתי מרגוע, פנסיונים
ובתי מלון באישורה של הועדה המחוזית.
ה. סככות לחניה פרטית במידה ואפשרית גישה ישירה
אליהם להדרך לכלי רכב.
ו. חנויות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן
והנמצאות באתר שנקבע בתכנית זו או בתכנית
מפורטת:
(1) חנויות למכירת קמעונים של צרכי אוכל.
(2) חנויות למכירת ממתקים, טבק, גלידה
ומשקאות.
(3) חנויות למכירת ספרים, עיתונים, צרכי כתיבה.
(4) בתי מרקחת.
(5) חנויות למכירת בגדים לכביסה ולניקוי.
(6) מספרות, שענים, סנדלרים.
13.3. אזור מגורים ב' - כמפורט בסעיף 13.2.
13.4. אזור מגורים ג' - כמפורט בסעיף 13.2. ובמסגרת תכנית מפורטת.
13.5. אזור מגורים + מסחר - א. כל התכליות שהותרו באזור המסחרי.
ב. מגורים בקומות העליונות עם כניסה לדירות
נפרדת מהשימושים האחרים וחצר לשימוש
הדיירים.
ג. בנייני צבור המשרתים את השכונה.
13.6. שטח למבני צבור - יותרו בו מעון יום, גני ילדים, בתי ספר יסודיים, בית
ספר מקיף, מוסד שיעודי יקבע בעתיד כחוק.
13.7. שטח צבורי פתוח - א. שבילים להולכי רגל, ככרות ורחבות.
ב. גנים צבוריים ומגרשי ספורט ומשחקים.
13.8. בית קברות - בהתאם להוראות תמ"א 19.
13.9. דרכים - ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל, לחנית כלי רכב, להעברת קווי
שירותים עיליים ותת קרקעיים כגון קווי אספקת מים, חשמל, גז, טלפון,
קווי ביוב, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות, תומכים,
גשרים, מעבירי מים, מעקות ורשת תאורה.

טבלת ההגבלות לאזורים:
 14.1 טבלת ההגבלות לאזורים תהיה כמפורט להלן:

שם האזור	גודל מגרש מיני' במ"ר *	קווי בנין במ' **			אחוזי בניה / שטח מקסימלי					גובה בניה מקסימלי	צפיפות נטו/ מס' יח' ל- ד'		
		ק	צ	א	מפלס מעל כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירותים ***	לכיסוי הקרקע			סה"כ	
מגורים א'	400	**	3	3	92	▲	80	12	46	92	2 או 1 + ע	8	2.5
מגורים א' מיוחד	400	**	3	3	56	▲	45	11	56	56	1	4	2.5
מגורים ב'	500	**	3	3	150	▲	108	41.5	55	150	3 או 2 + ע	11	6
מגורים ג'											4 או 3 + ע	13	8
מגורים ומסחר	500	0	3	3	150	▲	108	41.5	55	150	2 + 1	11	5 מגורים
מבני צבור	900	**	3	3	82	0	72	10	46	82	2	8	

- * או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר.
- ** בהתאם למסומן בעיגול על הכביש.
- *** הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר מחסן כמבנה שירות בשטח מקסימלי של 9.00 מ"ר בנפרד מהבנין העיקרי ובהתאם לזה גם חניה בקו בנין קדמי וצידי - 0 מ'.
- ▲ הועדה המקומית תהיה רשאית, במסגרת בקשה להיתר בניה, להעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה, ובתנאי שסכום אחוזי הבניה של כל המיפלסים לא יעלה על סך הכל אחוזי הבניה המותרים מכח הטבלה הנ"ל.

- 14.2 הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספות לגבי בניינים קיימים כדין לפי המרווחים הקיימים בעת הגשת תכנית זו ובלבד שלא תהיה חדירה לתוך שטח של דרך או שטח צבורי.
- 14.3 מבנים קיימים בתחום התכנית אשר הוקמו ללא היתר בניה כחוק, יחויבו להמציא היתר בתוך תקופה של שנה אחת ממועד מתן תוקף לתכנית זו. מבנים קיימים ללא היתר אשר נבנו לפי אישורה של תכנית זו, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם אף אם הינם חורגים מהוראות תכנית זו בקווי הבניה ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום דרך או שטח צבורי.

חניה:
 15. החניה תהיה בתוך המגרשים ולפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.

דרכים:
 16. רשת הדרכים המסומנת בתשריט, תשמר והתוואי המדויק יאושר עפ"י תכנית מפורטת.

הבטחת ערכי נוף:
17. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים עתיקים של זית, חרוב ותאנה בתחום תכנית זו, בתחומי השטח המיועד בתכנית לשטח צבורי פתוח יישמרו כל העצים הקיימים, אלא אם נתקבל אישור מקרן קיימת לישראל או רשות שמורות הטבע לפי העניין.

התקנת מתקנים על גגות, תליית כביסה, גדרות:
18. הועדה המקומית תקבע תנאים להתקנת מתקנים על גגות בניינים, מתקנים לתליית כביסה, שלטי פרסומת וגדרות, ובהתאם להצעת העיריה.

חשמל:
19. 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 המשוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.

מקו מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מ'
מרשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים
וכבלים אוויריים 1.6 מ'
בקו מתח גבוה עם 33 ק"ו 5.0 מ'
בקו מתח עליון עם 160 ק"ו
(עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו
(עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'
הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחקים הקטנים:
מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

ג. עמודי חשמל שימצאו בתחומי הכביש יועתקו על חשבון יזמי התכנית ו / או מבקשי היתר הבניה.

ביוב:
20. כל היתר לבניה או לשימוש בבנין או בחלק ממנו ינתן לאחר הבטחת חיבורו לרשת הביוב שאושרה ע"י משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

אשפה:

21. הרחקת האשפה תעשה ע"י המועצה המקומית במסגרת פתרון אזורי. הועדה המקומית רשאית לחייב כל בעל קרקע או בניין בתחומי התכנית להתקין פחי אשפה לפי התקנות.

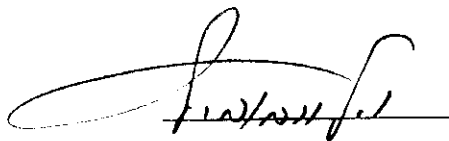
ים וחדרי בטחון:

22. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר מילוי דרישות הג"א לגבי בניית מקלטים, חדרי בטחון וממ"דים.

היטל השבחה:

23. היטל השבחה שיחושב כתוצאה מאישור תכנית זו ייגבה כחוק.

יזמי התכנית - _____



יצחק ליבוביץ
אדריכל ומתכנן ערים
רשיון מסי 04107

תנדיב 121 פרדס חנה כרכור 17071
טל. 06-374254 פקס 06-271210

עורכי התכנית - _____