

27 4
6.02.06

5/2/06

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14762
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.1.06 לאשר את התכנית
תחצל גדון
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי
תחום שיפוט מוניציפלי : מעלות -תרשיחא
היישוב : תרשיחא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 14762
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5507
מיום 19.3.06

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/ 14762

שינוי לתכניות מפורטות ג/ 7733 , ג/ 5082 , ג/ 10654 , ג/ 12727
מטרה עיקרית : הגדלת שטחי בניה

1.2 מקום התוכנית:

תרשיחא, בצומת הכפר מול מגרש הבדורגל

נ.צ מרכזי צפון / דרום : 175/350		מזרח מערב : 268/ 725	
מספר גוש	חלקי חלקה	מגרשים	
18375	12	חלק ממגרש C	
שטח בנוי		מגרש D	
		וחלק ממגרש D	

1.3 שטח התוכנית:

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

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון
ת.ד. 580, קרית הממשלה, נצרת עילית.
פקס 6560521-04, טל. 6558211-04.

יזם ומגיש התכנית: ס.ק.ס צפון ייזום ואחזקות בע"מ, דכוור נחלה,
חדאד נידאל, חדאד אסעד, חדאד באסל, חדאד ג'מאל, עודה יוסף,
עודה אברהים.

ת.ד. 5339 תרשיחא 24952
טל. 899707-067, פקס 9576020-04.

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

רח' מירון 40, כרמיאל 21931

פקס 9583006-04, טל. 9583005-04.

1.5 יחס לתוכניות אחרות

התוכנית תואמת תוכניות מתאר ארציות.

התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מפורטות ג/1,7733 /ג, 5082 /ג, 10654 בתוקף.

ותוכנית ג/ 12727 הנמצאת בשלבים למתן תוקף.

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 10 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.

ג. תוכנית הבינוי והחנייה בקנ"מ 1:250, 1:100, הינה תוכנית מנחה בלבד.

1.7 תאריך הכנת התוכנית

תאריך	
18/12/02	הכנת התוכנית
18/3/04	עדכון 1
27/6/04	עדכון 2
10/02/05	עדכון 3
6/2/05	עדכון 4
7/6/05	עדכון 5
10/7/05	עדכון 6
20/7/05	עדכון 7
30/1/06	עדכון 8
5/2/06	עדכון 9

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

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול מקווקו	גבול תכנית מאושרת
קו שחור עם משולשים משני צדדיו ומספר מעליו	קו גבול גוש ומספרו
אפור	אזור מסחרי
אפור מפוספס כותום	מסחר משולב במגורים
חום	דרך מאושרת / קיימת
אדום	דרך מוצעת/הרחבה
מקוקו ירוק/ורוד	דרך משולבת
קוים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט	דרך לביטול
חום מותחם בחום כהה	שטח למבני ציבור
מצולע מנוקד	מבנה קיים
מצולע בקו מרוסק צהוב	מבנה להריסה
קו מרוסק צהוב	קירות תומכים להריסה
מספר ברבע עליון של עיגול	סימוני הדרך
ספרות ברבעים צדדיים של עיגול	מספר הדרך
מספר ברבע תחתון של עיגול	קו בניין
	רוחב הדרך

טבלת שטחים:

ייעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
אזור מסחרי	2.231	44.9%	2.746	55.3%
דרך מאושרת / חניות	1.844	37.1%	1.534	30.9%
דרך מוצעת	-	-	0.380	7.6%
דרך משולבת	0.308	6.2%	0.308	6.2%
שטח למבני ציבור	0.445	9.0%	-	-
מסחר משולב במגורים	0.140	2.8%	-	-
סה"כ	4.968	100%	4.968	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית
מטרת התוכנית

- (א) הסדרת הכניסה למתחם המסחרי.
 (ב) הגדלת היקף הבניה במתחם המסחרי מ- 2,231 מ"ר ל- 5,120 מ"ר
 (ג) הקטנת קו בניין קדמי מ-3 מטר ל- 2.5 מטר.
 (ד) הקטנת קו בניין צדדי לכיוון מערב מ- 3 מטר ל- 2.5 מטר.
 (ה) שינוי ייעוד משטח של מסחר משולב במגורים לשטח מסחרי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר
מסחרי	3,350 מ"ר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת 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.

התכליות :

באזור המסחרי

חנויות, משרדים, בנק, מסעדות, בידור, מרפאות, החסנה ומכוני ספורט.

בשטח דרך מאושרת / חניות

דרך : תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה :

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

פריקה וטעינה וגישה באמצעות רמפה לחניה על הגג.

דרך משולבת

גישה לחניה לכלי רכב ותנועת הולכי רגל.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה

לא יינתנו חיתרי בנייה בלי בהתאמה לזכויות הבנייה המפורשות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה

חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהתאמה לתשנ"ב 1992

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בנייה / שטח בניה מקסימלי										גודל מגרש (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
במ'	מס' קומות	סה"כ	לסני הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מפלס מכניסה	אחורי	קדמי	צדדי	צדדי דורים מערב		
16 מ' מעל מפלס 0.00	4 קומות	5,120 מ"ר	2,300 מ"ר	1,770 מ"ר	3,350	5,120 מ"ר	0	2.5 מ'	0	2.5 מ'	2,746 מ"ר	אזור מסחרי

הערות :

1. גגנים ומרפסות קונסוליות ניתן לבנות בקו בנין 1 מטר.
גובה מינימלי מעל המדרגה 2.4 מטר.
2. בשטח דרך מאושרת/ חנית ניתן לחקוקים רמפת גישה לחניה שעל גג המבנה.
תחת העברת שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור
הועדה המקומית.
- 3.

3. הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. היתרי בניה רישום וחלוקה

ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ע"פ הוראות תוכנית זו.
תנאי למתן היתרי בניה מותנה באישור משרד התחבורה לנספח החניה.

2. שמירת חזות המבנה

2.1 לא יותקנו צינורות גלויים להספקת מים, ביוב, חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של המבנה ולא על חזיתות הקירות התומכים.

2.2 ניתן לשלב ברכות נוי, מזרקות מים, פרגולות ופסלים סביבתיים

2.3 שלטים ומתקני פרסום יותקנו על גבי חזיתות המבנה.

פרסום שלא על גבי החזיתות יחוייב בחיתר בניה.

3. שלביות הבניה

הבניה תתבצע בשלבים, כאשר בשלב ראשון ייבנה האגף הצפוני.

בשלב שני ייחרסו המבנים הקיימים וייבנה האגף הדרומי.

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות וחגורמים 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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. טלפונים

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

ב. הוראות כלליות

1. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 88 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

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.

תאריך

יוזם ומגיש התוכנית

כאן זמאן - שותפות

חדש, דכור

ס.ס. צפון יזום
נאחזקות בע"מ

תאריך

תאריך

רשות מקומית:

מעלות תרשיחא

עורך התכנית

אריה גורן אדריכל

תאריך

5.2.06



אריה גורן אדריכל-דח' מירון 40 כרמיאל 21931
טל. 9583005, 054-04.914871, טלפקס 9583006-04

10/7/05

נספח טבלאות חניה לתכנית מפורטת ג/14762
מרכז מסחרי בתרשיחא

טבלת חניה לפי תקן שבתוקף
לזמן של אחה"צ - שיא העומס

יעוד	שטח במ"ר	חניות דרושות	חניה דרושה אחה"צ	חניה מתוכננת	
				פרטי	משאית
חניות	2,045	61	100%	61	3
משרדים	740	18.5	70%	13	
החסנה	360	2	100%	2	1
בנק	201	7	70%	5	
	סה"כ	חניות		81	4

פרוט חניות דרושות לפי שטח

חניות
עד 500 מ"ר לכל 30 מ"ר = 17 חניות
2000 מ"ר - 500 מ"ר לכל 35 מ"ר = 43 חניות
2,045 מ"ר - 2000 מ"ר לכל 45 מ"ר = 1

סה"כ 61 חניות

משרדים
לכל 40 מ"ר - 18.5 חניות = 740/40

בנק
לכל 30 מ"ר - 7 חניות = 201/30

החסנה
360 מ"ר - 2 חניות