

מס' 15.03.06

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – מעלה נפתלי

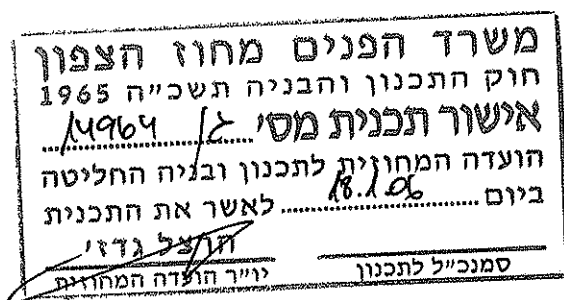
תחום שפוט מוניציפלי-עיריית מעלות-תרשיחא

תכנית מס. ג/14964

שינוי אחוזי בניה, כיסוי קרקע והקטנת קווי בניין/תרשיחא

שינוי לתכנית מס. ג/5549

חותמות :

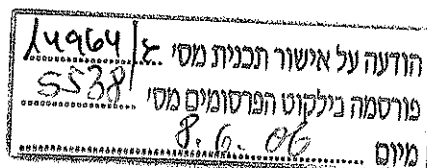


תאריכים:

הגשה לוועדה מקומית.....

דיון בוועדה מחוזית להפקדה.....

דיון בוועדה מחוזית למתן תוקף.....



מחוז הצפון

תחום שפוט מוניציפלי- עיריית מעלות תרשיחה

מרחב תכנון מקומי- מעלה נפתלי

פרק 1.-זהוי וסווג תכנית

שם התכנית : תכנית מפורטת מס. ג/14964 שינוי אחוזי בניה, כיסוי קרקע והקטנת קו בנין בתרשיחה
שינוי לתכנית מס.ג/5549 שבתוקף.

מס' יחידות דיור = 3

נ.צ.מרכזי: מזרח : 269620 מערב: 175605

גוש: 18386 חלקה : 13 מגרש: 84/1

שטח תוכנית: 0.5287 דונם

בעל הענין: ברהם גורג וגקלין

בעל הקרקע: מ.מ.ישראל - בצרת

יוזם התכנית : ברהם גורג וגקלין

טלפון: 049970461

מודד מוסמך: גובראן חאתם-

טלפקס: 049976583

עורך התכנית: אנג. נאסר וליד ר.מ.31699

מ.מסחרי תרשיחה ת.ד.: 5678

טלפון: 9974544-04 פקס: 9976583-04

יחס לתוכניות אחרות

תכנית זו המהווה שנוי לתכנית מפורטת מס. ג/5549

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית אחרת שחלה על המקום תכנית זו עדיפה.

מסמכי התכנית :

א.תקנון זה כולל 5 עמודים- מסמך מחייב

ב.תשריט בק.מ.- 1:250, 1:1250, 1:100000-מסמך מחייב

תאריך הכנת התכנית :

23/05/03 התכנית הוכנה בתאריך:

הגדרות ומונחים משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק תכנון ובניה:

תאור סימני התשריט:

גבול תכנית-

קו כחול עבה

גבול תכנית מאושרת-

קו כחול עבה מרוסק

אזור מגורים מיוחד -

צבע צהוב

דרך מאושרת :

צבע חום

מס. דרך-

מס.ברבע העליון של הרוזטה

מס. ברבעים הצדדיים של הרוזטה

- קו בנין

מס. ברבע התחתון של העגול	רוחב דרך-
צבע ירוק עם פסים אלכסוניים	שביל להולכי רגל
מס. בעגול ירוק	מספר החלקה-
מס. במלבן	מספר מגרש -
קו אדום רציף	קו בנין מוצע-
קו אדום מרוסק	קו בנין מאושר-
קו בצורה כלשהי	קו גובה -
צורה בקוים כלשהם	מבנה קיים -

טבלת שטחים :

איזור	שטח מ"ר		אחוז %	
	קיים	מוצע	קיים	מוצע
מגורים מיוחד	366.50	366.50	69.3 %	69.3 %
דרך מוצעת/מאושרת	79.7	79.7	15.1 %	15.1 %
שביל להולכי רגל	82.50	82.50	15.6 %	15.6 %
סה"כ	528.70	528.70	100 %	100 %

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה :

שם האיזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מנימלי (במ"ר)	קו בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי		צפיפות / מס' יח"ד למגרש מנימלי
		3	3	0-3 (0) באזור הגשר בלבד	מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ	מס' קומות	במטרים	
איזור מגורים מיוחד	366.50				120%	0	102%	18%	40%	120%	3	14	3

הערה: תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הקרקע אל מתחת למפלס הקרקע באזור הוועדה המקומית.

פרק 2 : מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית : שני קו בנין קדמי, הגדלת כיסוי קרקע, הגדלת אחוזי בניה.

עיקרי הוראות התכנית : שני קו בנין קדמי מ-3 מ. ל-0.0 מ. באזור הגשר בלבד , הגדלת אחוז בניה מ-75% ל-120%. שני כסוי קרקע מ-25% ל-40%

פרק 3. הוראות התכנית :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שמוש מלבד השמושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השמושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מגורים מיוחד : יישמש להקמת מבנה מגורים בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה וע"פי תוכנית מפורטת ג/5549 כל תוספת של בניה לא תחרוג מהמעטפת של הבניה הקיימת.

דרך: דרך לתנועת כלי רכב ומדרכות בהתאם לסמון בתשריט וע"פי תוכנית ג/5549 שבתוקף.

שביל להולכי רגל : מעבר להולכי רגל בהתאם ל-ג/5549 שבתוקף.

חניה : החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה הנדרשת בתקנות.

חשמל :

אשור בניהמתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הקרוב ו/או הבולט ביותר של המבנה:

ברשת קו מתח נמוך-	2 מטר
ברשת קו מתח גבוה 33 ק"ו-	5 מטר
ברשת קו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מטר

אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים תת-קרקעיים. אין לחפור מעל ומקרב כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור הסכמת חברת חשמל.

הוראות הג"א:

לא ינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

נקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הנקוז האזורית.

מים:

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

כבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להיתר בניה.

ביוב:

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

אשפה:

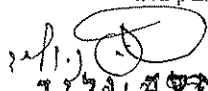
סידורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי הפסולת ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

הפקעה:

השטחים בבעלות מנהל מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק מנהל מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

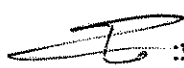
היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

פרק 4 – חתימות

עורך הבקשה:

נאמן על ידי
מהנדס בנין
ר.מ. 31699

יוזם התכנית:

ג.ע.מ.ר.

בעל הקרקע:

ג.ע.מ.ר.

תאריך: 6.12.12