

ה'תשס"ו
06.04.06.

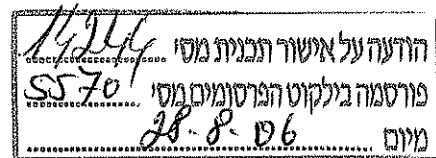
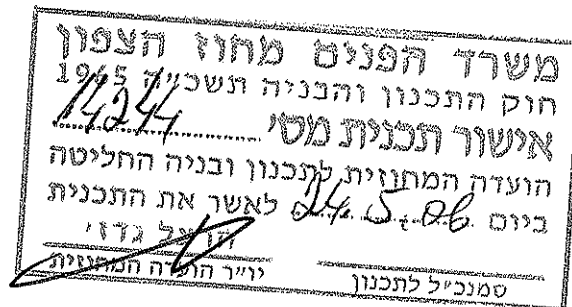
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי- עיריית מעלות-תרשיחא
ישוב: מעלות-תרשיחא

תכנית מפורטת מס. ג/14244.

שינוי יעוד חלק מש.צ.פ לאזור מסחר משולב מגורים,
שינוי הוראות בניה באזור מסחר משולב מגורים
שינו תוכנת ג/12517 ו-ג/9558- "מעלות-תרשיחא



תאריכים

הגשה לועדה המקומית. _____
דיון בועדה המחוזית להפקדה. _____
דיון בועדה המחוזית למתן תוקף. 24.5.06

יולי 2006

הוראות התכנית

פרק 1- זיהוי וסווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית ג/14244, שינוי יעוד חלק מש.צ.פ לאזור מסחר משולב מגורים, שינוי הוראות בניה באזור מסחר משולב מגורים, שינוי תוכנית ג/12517 ו-ג/9558 – "מעלות-תרשיחא".

1.2 מקום התכנית

תרשיחא.

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 225225	צפון: 768725
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
שטח בנוי	105א	
18375		12 (דרך)

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הינו כ- 4.254 דונם- מדוד גרפית.

1.4 בעלי העניין:

בעלי הקרקע: בשארה באסם ת.ז. 05015978.
 ת.ד. 5365 תרשיחא; מיקוד 24952; טל': 04-9978243.
 די"ר אלברט דקואר ת.ז. 05481334.
 ת.ד. 5528 תרשיחא; מיקוד 24952; טל': 04-9974691.
 מדינת ישראל (דרכים וחניה)
 יוזם התכנית: בשארה באסם ת.ז. 05015978.
 ת.ד. 5365 תרשיחא; מיקוד 24952; טל': 04-9978243.
 די"ר אלברט דקואר ת.ז. 05481334.
 ת.ד. 5528 תרשיחא; מיקוד 24952; טל': 04-9974691.
 מגיש התכנית: בשארה באסם ת.ז. 05015978.
 ת.ד. 5365 תרשיחא; מיקוד 24952; טל': 04-9978243.
 די"ר אלברט דקואר ת.ז. 05481334.
 ת.ד. 5528 תרשיחא; מיקוד 24952; טל': 04-9974691.
 עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור ת.ד. 38 כפר סמיע.
 טל': 04-9977050; פקס: 04-9977090; פל': 050-5380940.

1.5 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו משנה את תכנית ג/12517 מאושרת ותכנית ג/9558 מאושרת.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תהיה תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 8 דפים- מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך	
04/05/05	הכנה
10/05	עדכון 1
11/05	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

גבול תכנית מוצעת-	קו כחול עבה מלא.
גבול תכנית מאושרת -	קו כחול מקווקו.
אזור מסחר משולב במגורים	צבע אפור ופסים בכתום.
חניה ציבורית -	צבע אדום משבצות אפורות.
שטח שצ"פ	צבע ירוק.
דרך ציבורית קיימת	צבע חום.
דרך גישה	צבע חום וירוק לסירוגין.
בנין קיים	נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.
גבול גוש-	קו ומשולשים בשני צדדיו לסירוגין.
גבול חלקה-	קו ירוק מלא.
מס. חלקה-	מספר שחור בתוך עגול ירוק.
גבול מגרש-	קו שחור מלא.
מס. מגרש-	מספר שחור בתוך מלבן כחול.
מס. הדרך-	מספר ברבע העליון של העיגול.
קווי בנין-	מספרים ברבעים האמצעיים של העיגול.
רוחב הדרך-	מספר ברבע התחתון של העיגול

1.10 טבלת שטחים של התכנית:

יעוד השטח	מצב מאושר		מצב מוצע	
	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)
שטח מסחר משולב מגורים	0.616	14.49%	0.649	15.27%
חניה ציבורית	2.560	60.18%	2.560	60.18%
דרך ציבורית	0.691	16.24%	0.691	16.24%
דרך גישה	0.261	6.13%	0.261	6.13%
שצ"פ	0.126	2.96%	0.093	2.18%
סה"כ	4.254	100%	4.254	100%

פרק 2- מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית:**

- הגדלת סה"כ אחוזי הבניה המותרים מ-244% ל-310%.
- הקטנת קווי בניין.
- הגדלת מספר קומות מ-5 קומות ל-6 קומות.
- שינוי ייעוד מ ש.צ.פ לאזור מסחר משולב מגורים.
- התוספת מבנה חניון בשתי קומות בחניה הציבורית.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד השטח	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	צפיפות למגרש מזערי
מסחר משולב מגורים	1538	5
חניון רכב	3072	

משרד הפנים
מינהל מחוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

**פרק 3- הוראות התכנית
3.1 רשימת התכליות ושימושים :**

כללי : לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית אלא לשימושים/תכליות המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

אזור מסחר משולב מגורים :

- יהיה מותר להקים באזור הנ"ל חנויות, מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים מרפאות לרופאים, מוקדי שירות עסקיים ובריאותיים, נציגויות, סוכנויות, דואר, בנק.
- בתי מגורים – 5 יח"ד.
- מחסנים לאחסנה יבשה, כגון : מזון, מוצרי צריכה.

שטח חניה ציבורית :

- תשמש כחניון ציבורי וגם לחניה למגרשים הסמוכים הנכללים בתכנית ג/9558, עפ"י סעיף 3.3.2 לתקנון. מותר להקים בה מבנה חניון ב-2 קומות.

שטח ציבורי פתוח :

- בשטח זה לא תותר בניה למעט, גינות, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

דרכים ודרכי גישה :

- יישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינות, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

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

מס' יח' דיור במגרש	מס' קומות	גובה בנין מכסימלי (מ')	אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי						קווי בנין (מ')				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	ייעוד
			סה"כ	לכסוי קרקע	שטח שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מערב	דרום	מזרח	צפון		
5	6	26	310 %	65%	73%	237%	65%	245%	2	0	3/0 *	0	600	מסחר משולב מגורים
	2	6	120 %	60%		120%	---	120%					2000	שטח חניה ציבורית

- * - קו בנין מזרחי יהיה אפס (0) מ' בחלק הדרומי של המבנה (כפי שמופיע בתשריט יעודי קרקע).
* - תותר העברת שטחי בנייה מ"ממעל מפלס הכניסה" אל "מתחת מפלס הכניסה" באישור הועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות :

א. הוראות והנחיות נוספות :

א.1 תנאי למתן היתר :

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק (סעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה).

א.1.1. על אף האמור בסעיף 3.3. א(1) לעיל, תהיה מוסמכת הועדה המקומית עד להסדרת נושא האיחוד והחלוקה הנ"ל, להוציא היתרי בניה עבור תוספת לבנין הקיים וזאת במידה ויופרד החלק החורג בקומת הקרקע שברוחב 1.5 מ' בהפרדה פיזית.

הוראות פתוח נוף :

- קירות תמיכה יבנו מאבן טבעית עם גב בטון.
- הגובה המרבי של קיר תומך לא יעלה על 3 מטר.
- ניקוז הקירות התומכים יהיה נסתר.

עצוב ארכיטקטוני של המבנה :

- יותר התקנת צינורות גלויים לאספקות שונות לתשתיות על הקירות החיצוניים של המבנה.
- חלק מהקירות החיצוניים יצופו באבן טבעית מסוג "מוטבה" או "טובה".

א.2 חניה ציבורית-חניון לכלי רכב :

- כל בקשה להיתר בניה תכלול נספח תחבורה, בדבר חישוב שטחים הנדרשים להתקנת מקומות חניה בהתאם לתקן גם בתוך המגרש וגם בחניון הציבורי.
- הבקשה הנ"ל תועבר לבדיקת משרד התחבורה, במטרה לקבוע את מספר מקומות החניה הנדרש לפי התקן אותן ניתן להקים בשטח המגרש ובשטח החניון הציבורי הקיים ע"פ תכנית ג/9558, ואת מספר החניות שלגביהם נדרש תשלום דמי השתתפות בהרחבתו של החניון הציבורי הקיים, כחניון מבונה.
- לא יינתן היתר בניה אלא בתנאי שהוקמה הקרן למימון הקמת החניון המבונה, ובתנאי שמבקש ההיתר הפקיד את דמי השתתפות עבור המקומות שלגביהם נדרשת הרחבתו של החניון הציבורי כחניון מבונה.
- החניון המבונה יוקם ע"י הרשות המקומית, בהגיע תפוסת החניות במפלס הקרקע של החניון הציבורי ל-80%. לא יצא היתר בניה לבניה הדורשת חניה ביתרת שטח מפלס הקרקע של החניון הציבורי (20%) אלא לאחר תחילת הבניה של החניון המבונה.

ב. תשתיות :**(1) מים :**

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

(2) ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הניקוז האזורית.

(3) ביוב :

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

(4) חשמל :**איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :**

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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 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 המינימאליים 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 והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות :

(1) הפקעות:

- 2.1 - כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי צבור יופקעו ע"פ סעיפים 188 ; 189 ו- 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
 2.2 - מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה .

(2) רישום:

רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה .

(3) היטל השבחה:

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

(4) חניה:

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), לפי סעיף 3.3.2 לתקנון.

(5) הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

(6) כבוי אש :

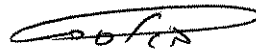
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

פרק 4.- מימוש התכנית :

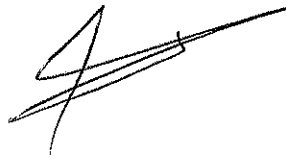
4.1 תקופת התכנית :

לא התחיל תהליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום מתן תוקף, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כבטלה .

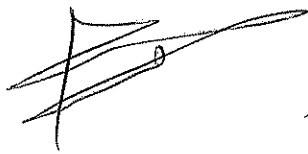
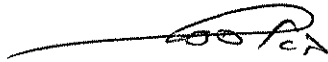
פרק 5- חתימות



חתימת בעל הקרקע :




חתימת יוזם התכנית :

חתימת מגיש התכנית :

מהנדס פאול פאנור

מ.ר. 24944

מג.ר. סמיע



חתימת עורך התכנית :