

4.98.06

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי
תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית מעלות תרשיחא
שם ישוב : תרשיחא

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/12925 שינוי יעוד מאיזור מגורים ב ומבני ציבור, לאיזור מגורים ג', התווית מערכת הדרכים, שינוי לתכנית ג/9962, ג/4370, מעלות תרשיחא.

1.2 מקום התכנית :

נ.צ. מרכזי	מזרח : 225600	צפון : 768200
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18387		30,24,23
18388	✓ 7,6,5,4,3,2,1	13,12,11,9,8
שטח בנוי תרשיחא (לא מוסדר)	חלק, כמצויין בתשריט	

1.3 שטח התכנית :

23.426 דונם (במדידה ממוחשבת).

1.4 יח' דיור :

סה"כ 95 יח' דיור בתחום התכנית.

1.5 בעלי עניין :

בעל קרקע : פרטיים

יזם התכנית : ועדה מקומית לתכנון ובניה - מעלה נפתלי.

מגיש התכנית : ועדה מקומית לתכנון ובניה - מעלה נפתלי.

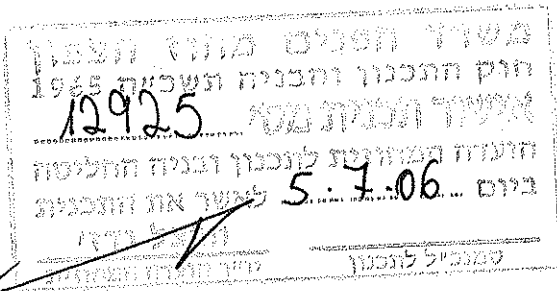
עורך התכנית : אינג' עזמי אבו חנא - ת.ד. 2527 נצרת, 16124

טל : 04-6569782, פקס : 04-6465295

1.6 יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו משנה תכנית ג/4370, ותכנית ג/9962 בתוקף.

ב. עם אישור תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה בשטח.



הודעה על אישור תכנית מס'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

מיום

1.7 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים – מסמך מחייב .
 ב. תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 מסמך מחייב .
 ג. נספח כבישים וחניה : תנוחה בקני"מ 1:250, חתך לאורך 1:500/1:500
 חתכים לרוחב 1:100, מסמך מנחה .

1.8 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
01/10/01	מהדורה 1
10/05/2003	מהדורה 2
15/02/2004	מהדורה 3
20/4/2005	מהדורה 4
25/7/05	מהדורה 5
5/10/05	מהדורה 6
18/12/05	

1.9 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

1.10 תיאור סימני התשריט :

(פירושו)	(סימון)
גבול התכנית	קו כחול עבה.
אזור מגורים ב'	אזור צבוע תכלת.
אזור מגורים ג'	אזור צבוע צהוב.
שטח ציבורי פתוח	אזור צבוע ירוק.
שטח למבני ציבור	אזור צבוע חום תחום חום כהה.
דרך משולבת מוצעת	אזור צבוע ירוק עם פסים אלכסוניים בצבע אדום.
דרך גישה קיימת / מאושרת	אזור צבוע ירוק עם פסים אלכסוניים בצבע חום.
דרך קיימת או מאושרת	אזור צבוע חום.
מבנה להריסה	פס צבוע צהוב.
דרך מוצעת / הרחבת דרך	פס צבוע אדום.
דרך לביטול	פס צבוע פסים אלכסוניים בצבע אדום.
גבול תכנית קיימת	קו מקוטע בצבע כחול.
גבול גוש ומספרו	מספר וקו עבה בצבע ירוק עם משולשים בצידיו.
גבול חלקה ומספרה	מספר וקו רציף בצבע ירוק.
מספר דרך	מספר ברבע עליון של עיגול.
קווי בניין מינימליים	מספרים ברבעים ימני ושמאלי של עיגול.
רוחב דרך	מספר ברבע תחתון של עיגול.

1.11 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	שטח [דונם]	אחוז	שטח [דונם]	
—	—	32.39%	7.587	אזור מגורים ב'
68.62%	16.074	35.01%	8.203	אזור מגורים ג'
—	—	4.05%	0.949	מוסדות ציבור וקהילה
21.31%	4.993	22.45%	5.259	דרך קיימת /מאושרת
0.80%	0.187	—	—	דרך מוצעת
2.59%	0.606	2.59%	0.606	דרך גישה קיימת /מאושרת
3.72%	0.872	—	—	דרך משולבת מוצעת
2.96%	0.694	3.51%	0.822	שצ"פ
100%	23.426	100%	23.426	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

- 2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים ב' ומבני ציבור לאזור מגורים ג' .
- 2.2 התווית מערכת דרכים .
- 2.3 קביעת הוראות בניה .

פרק 3 – הוראות התוכנית .

3.1 רשימת תכליות ושימושים :

כלל לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

דרך :

תשמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל , מעבר תשתיות מדרכות גינון וחניה . אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

אזור מגורים ג' :

- א. בתי מגורים .
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים ואמנים .
- ג. גנונים , גני ילדים , גינות ומגרשי משחקים .
- ד. בניני צבור , בניני דת , בתי מרגוע , פנסיונים ובתי מלון באישורה של הועדה המחוזית .
- ה. סככות לחניה פרטית במידה ואפשרית גישה ישירה אליהם לדרך לכלי רכב .
- ו. חנויות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן והנמצאות באתר שנקבע בתכנית זו או בתכנית מפורטת .
 1. חנויות למכירת קמעונים של צורכי 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 .

דרך משולבת :

תשמש למעבר כלי רכב לגישה למגרשים הגובלים , הולכי רגל , מעבר תשתיות ומדרכות .
 אסורה כל בניה בתחום הדרך המשולבת פרט למתקני דרך .

טבלת זכויות והגבלות בנייה :
לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

אזור מגורים ג'													שם אזור	
צפיפות נטו/ מסי' יח' ל- ד'	גובה בניין מקסימלי (במטרים)	גובה בניין מקסימלי (בקומות)	אחוזי בנייה (מקסימלי)						קו בנייה (במטרים)			גודל מגרש מינימלי (מ"ר) *	מסי' גוש / מסי' חלקה.	
	במ'	מסי' קומות	סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	א	צ	ק			
6	11	3	150%	55%	42.0%	108%	▲	150%	3	3	3	400	8-3	
													18388	

או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר.
הועדה המקומית תהיה רשאית, במסגרת בקשה להיתר בנייה, להעביר אחוזי בנייה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה, ובתנאי שסכום אחוזי הבניה של כל המפלסים לא יעלה על סך הכל אחוזי הבניה המותרים מכח הטבלה הנ"ל.

* ▲

3.3 הוראות נוספות :

א. 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, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב באושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 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.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. הוראות כלליות :**1. חלוקה :**

תנאי למתן היתרי בניה, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק. (בעיפים 121, 122).

2. הפקעות:

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

3. רישום:

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים :

- א. עומדים בכל ההוראות האחרות של תוכנית זו.
 - ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
 - ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
 - ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.
- תוספות החורגות מקונטור הבניין יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

5. היטל השבחה :

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

מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תחפה של תוכנית זו.

6. 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.

7. הוראות הג"א :

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

פרק 4- מימוש התוכנית.**4.1 תקפות התוכנית :**

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5- חתימות.

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

