

ח ל ע
19.11.06

משרד הפנים
מחוז הצפון - נצרת עילית

09-11-2006

תיק מס'

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי
מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי
עיריית מעלות-תרשיחא

תכנית ג/15215
הגדלת אחוזי בניה, כסוי קרקע
והקטנת קוי בנין-שינוי תכנית ג/3019-תרשיחא

הודעה על אישור תכנית מס' 15215
פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 5504
מיום 12.12.06

גנרלוס שאדי - עו"ד
רשיון מס 23970
טל: 052-827298



חותמות

בעל הקרקע :

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15215
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 26.6.06 לאשר את התכנית
תוצל גדזי
יו"ר הוועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

יזום התוכנית: דר"ר מ/א

עורך התוכנית :

תאריכים

הגשה לועדה מקומית _____

דיון בועדה מקומית להפקדה _____

דיון בועדה מקומית למתן תוקף _____

אוקטובר 2004

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי : עיריית מעלות-תרשיחא

שם ישוב : תרשיחא

פרק 1 - זהוי וסווג התוכנית

1.1 שם התוכנית :

תכנית ג/15215
הגדלת אחוזי בניה, כסוי קרקע והקטנת קווי בנין – שינוי תכנית ג/3019 תרשיחא.

1.2 מקום התוכנית :

מחוז צפון
נ.צ. - צפון: 175275 , מזרח: 268350 .
ישוב : תרשיחא
שטח בנוי. (מגרש 46)

1.3 שטח התוכנית :

שטח התכנית הינו 0.740 דונם, מדוד גרפית.
מספר יחידות דיור – 2 .

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע: עאישה אחמד חסן כלאילה ת.ז. 2093353
תרשיחא
טלפון: 9974418-04
יזם התוכנית: מחמד רפעת דרבי ת.ז. 5375871
עורך התוכנית: מהנדסת מרינה קוטוזוב ת.ז. 311889307
מס' רישום 82263
רח' דוד המלך 50/2, מעלות
טל/פקס: 9574075-04 , נייד 4638961-054

1.5 יחס לתכניות אחרות :

התוכנית מהווה שנוי נקודתי לתוכנית מס' ג/3019 חלוקת מגרשים בשטח הבנוי תרשיחא.
בכל מרקה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית :

הוראות התכנית בן-4 עמודים – מסמך מחייב.
תשריט התכנית בקנה מידה 1:250 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
17.10.04	הכנה
02.01.05	עדכון 1
15.08.05	עדכון 2

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט :

גבול התכנית -	קו כחול מלא.
קו בנין מאושר/מוצע -	קו אדום מקווקו.
שטח מגורים ב' -	שטח עם מילוי צבע תכלת.
שטח ציבורי פתוח -	שטח עם מילוי צבע ירוק.
דרך מאושרת -	שטח עם מילוי צבע ורוד.
מס' הדרך -	מספר ברבע העליון של הרוזטה.
קו בנין -	מספר במטרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.
רוחב הדרך -	מספר במטרים ברבע התחתון של הרוזטה.
מספר מגרש -	מספר צבע שחור בתוך מלבן צבע כחול כהה.
גבול מגרש -	קו שחור מלא
קיר אבן להריסה -	קו צהוב מלא.

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

הגדלת אחוזי בניה, כסוי קרקע והקטנת קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

הגדלת אחוזי בניה מ-100% ל-150%;
שנוי קווי בנין בהתאם לקונטור של המבנה הקיים.

2.3 טבלת שטחים :

הנושא	שטח	אחוזי בניה
אזור מגורים ב'	552 מ"ר	74.6%
דרך קיימת/מאושרת	188 מ"ר	25.4%
סה"כ	740 מ"ר	100.0%

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 התכליות ושימושים :

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מגורים ב' : תשמש להקמת מבני מגורים

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

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

שם האזור	שטח המגרש מינימלי	קווי בניה			אחוזי בניה	
		קדמי	צדדי	אחורי	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה
מגורים ב'	250 מ"ר	בהתאם לקונטור של המבנה הקיים			150%	0%
					עיקריים	שטחים
					135%	

טבלת זכויות והגבלות בניה (המשך):

מספר יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות/מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה		
		במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות
4	1	12 מ'	3	150%	50%	15%

3.3 הוראות נוספות :

א. - הוראות והנחיות נוספות :

הוראות ארכיטקטוניות ורשימת תנאים לקבלת היתר בניה לפי דרישות הרשות המקומית עיריית מעלות-תרשיחא והועדה המקומית לתכנון ובניה "מעלה נפתלי".

ב. - תשתיות :

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

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

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

חשמל : 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 מטר.

- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר.

- ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר.

- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו.

- בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 25.0 מטר.

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :

- מ-3.0 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

- מ-1.0 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

- מ-5.0 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אחא 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.

מבנים להריסה: הועדה המקומית תפעל להריסה המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

עתיקות: בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

הפקעות: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

רישום:

בהתאם להוראות סעיף

125 חוק התכנון והבניה.

ג. – הוראות כלליות:

היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית "מעלה נפתלי".

חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983). תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

הוראות הג"א: לא יוצר היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם להוראות והאשור הג"א ובאשור הועדה המקומית לתכנון ובניה "מעלה נפתלי".

פרק 4 - מימוש התכנית

תקפות התכנית: לא התחיל הליך בצוע התכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

אודואוס שאני - עו"ד
רשיון מס 23970
טל: 052-827298

בעל הקרקע: עאישה אחמד חסן כלאילה ת.ז. 2093353

יזם התוכנית: מחמד רפעת דרבי ת.ז. 5375871 *דרבי מחמד*

עורך התוכנית: מהנדסת מרינה קוטוזוב ת.ז. 311889307
מס' רשיון 82263