

444
24.11.06

מהדורה 3
נובמבר 2006

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז הצפון

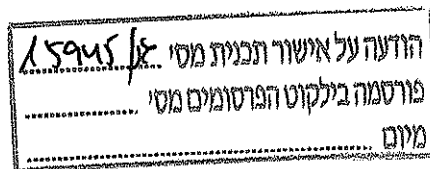
מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי
תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית מעלות-תרשיחא

נפה - עכו

תוכנית מס' ג / 15945

שינוי יעוד משטח קדוש לאזור מוסדות חינוך וספורט
ואזור מגורים משולב במסחר (2 יח"ד)

שינוי לתוכניות מתאר מאושרת מס' ג 4370, ג 3019 - תרשיחא



עורך התוכנית : חדאד נביל - אדריכל ומתכנן ערים
תרשיחא ת.ד. 5536 מיקוד : 24952
טלפקס : 04/9570978 נייד : 052/253049
E-MAIL : NABILARC@WALLA.CO.IL

פרק 1 כללי :

1.1 שם התוכנית והתחולה

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' ג' 15945 - שינוי יעוד משטח קדוש לאזור מוסדות חינוך וספורט ואזור מגורים משולב במסחר (2 יח"ד), שינוי לתוכניות מתאר מס' ג' / 4370, ג' 3019-תרשיחא, והיא תחול על השטחים המותחמים בקו צבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו.

1.2 גבול התוכנית

כמסומן בתשריט בקו כחול עבה.

1.3 מיקום התוכנית

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת במרכז הכפר תרשיחא

1.4 שטח התוכנית

כ- 9.027 דונם (מדוד גראפית)

1.5 בעלי הקרקע

הכנסיה הקתולית-תרשיחא
תרשיחא ת.ד. 5540
טל: 04/9572024

1.6 יוזם ומגיש התוכנית

ועד הכנסיה הקתולית
תרשיחא ת.ד. 5540
טל: 04/9572024

1.7 עורך התוכנית

חדאד נביל - אדריכל ומתכנן ערים
תרשיחא ת.ד. 5536
טלפקס : 04-9570978
נייד : 052-2253049

1.8 מסמכי התוכנית

- א. תשריט בק.מ. 1:1000 1:10000 -1: 500 (מסמך מחייב)
- ב. תקנון (הוראות התוכנית) שכולל 6 דפים (מסמך מחייב)
- ג. נספח הסדרי תנועה וחניה (מסמך מחייב)
- ד. נספח בנוי 1:500 (מסמך מנחה)

1.9 הקרקעות הכלולות בתוכנית

שטח הבנוי מגרשים מס' : 100, 101, 102

1.10 יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית מאושרת מס' ג' 4370, ג' 3019 -תרשיחא בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין התוכנית הנ"ל יקבע האמור בתוכנית זו.

1.11 מטרת התוכנית

- א. שינוי יעוד משטח קדוש ליעודים כדלקמן :
 - מגרש 100 ישאר שטח קדוש
 - מגרש 101 מיועד לאזור מוסדות חינוך וספורט
 - מגרש 102 מיועד לאזור מגורים משולב במסחר (2 יח"ד)
- ב. להגדיר זכויות והוראות בניה
- ג. להגדיר זכויות והוראות בניה למתן היתר בניה בתחום התוכנית.

1.12 מקרא הסימנים בתשריט

גבול התוכנית	קו כחול עבה
גבול תוכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
שטח קדוש	שטח בצבע התשריט מותחם בקו שחור עבה
אזור מגורים משולב במסחר	שטח צבוע כחול ואפור
אזור מוסדות חינוך וספורט	שטח צבוע חום מותחם בקו חום עבה
שטח ציבורי פתוח	שטח בצבע ירוק
שביל להולכי רגל	שטח בצבע ירוק ואדום
דרך משולבת מוצעת	שטח צבוע כתום עם פסים חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך קיימת	שטח צבוע חום
מבנה להריסה	שטח צבוע צהוב
מס' דרך	ספרה בתשריט ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב דרך	ספרה בתשריט ברבע התחתון של העיגול

2. רשימת תכליות

לא יתן להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2.1 דרך

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

2.2 דרך משולבת מוצעת

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

2.3 אזור מגורים משולב במסחר : (מגרש 102)

באזור זה יותרו השימושים והיעודים הבאים :

- קומת מרתף מיועדת לחניון מתחת למפלס הכיכר והגישה תהיה מהדרך המובילה לכנסיה.
- מבני מסחר בקומה אחת מסביב לחצר פתוחה מעל לקומת החניה.
- בנין מגורים בצד הדרומי למגרש בגובה שתי קומות מעל לשטח המסחרי (2 יח"ד)

2.4 אזור מוסדות חינוך וספורט : (מגרש 101)

ישמש למבני חינוך : מעון יום, גנים, בתי ספר, מועדנים, מבני לימוד דת הקשורים לכנסיה ומתקני ספורט נלווים.

2.5 שטח קדוש : (מגרש 100)

ישמש למבני דת : כנסיה, בית נזירות, אולם כנסים לפעילות דתית, מגורי נזירים.

2.6 טבלת זכויות והגבלות בניה

לפי תקנות התכנון והבניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב- 1992 .

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי לי (מ"ר)	קווי בניין (**)			אחוזי בנייה שטח בניין מקסימלי						גובה בניה מקסימלי		צפיפות מס' יח' למגרש
		צד'	א' ח'	קד'	מעל למפלס בנייה	מתחת למפלס ניסה	שמוש עיקרי	שטח שרות	כסוי קרקע	סה"כ (%)	קומות	מטר	
שטח מגורים ומסחר	1000	3 מ' 0 בחניה	3 מ' 0 בחניה	3 או 0	62	100	52	110	55	162	3+ חניה תת קרקעית	15	2
שטח חינוך וספורט	1000	3	3	3	50	(*)	40	10	30	50	4	15	
שטח הקדש	500	3	3	3	60	(*)	50	10	50	60	3	13	

(*) במסגרת בקשה להיתר בניה הועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בניה ממפלס למפלס אל מתחת למפלס בתנאי שהסיכום בין המפלסים לא יעלה על סך הכל אחוזי הבניה המותרים.

(**) במסגרת בקשה להיתר בניה הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים בתנאי שהבנין הקיים אינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים.

3. הוראות כלליות**3.1 חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים .
בקרב קווי חשמל עיליים קיימים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה
מדודים מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל
לבין החלק ואו הקרוב ביותר של המבנה :
קו מתח נמוך - 2 מ'
קו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
קו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9 מ'

3.2 תנאים לביצוע התוכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.3 מים

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

3.4 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.

3.5 חניה

לא יינתן היתר לבניית מבנה כלשהו או תוספת כלשהי לבניין קיים אלא בתנאי שתוכנן ותבוצע בשטח המגרש חניה לכלי רכב. מספר מקומות החניה יהיה כמפורט בתקנות התכנון והבניה במועד מתן ההיתר.

3.6 ניקוז

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

3.7 מתקן אשפה

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הייזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

3.8 הוראות הג"א

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

3.9 מבנים להריסה

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

3.10 הפקעות

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

3.11 היטל השבחה

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

3.12 תקפות התוכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

חתימות

עיריית מעלות - תרשיחא

הועדה המחוזית לתכנון
ובניה מחוז הצפון

المجلس الراعي
لطاقفة الرؤى الكاثوليك
ترشيحا
ועד העדה היוגנית קתולית

יוזם ומגיש התוכנית
ועד הכנסיה הקתולית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מעלה נפתלי

הד"ר נביל-אדריכל
מ.ר. 100732
תרשיחא על 100732

עורך התוכנית
נביל חדאד - אדריכל ומתכנן ערים

المجلس الراعي
لطاقفة الرؤى الكاثوليك
ترشيحا
ועד העדה היוגנית קתולית

בעל הקרקע
הכנסיה הקתולית - תרשיחא