

27.12.06

2006943

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – מעלה נפתלי

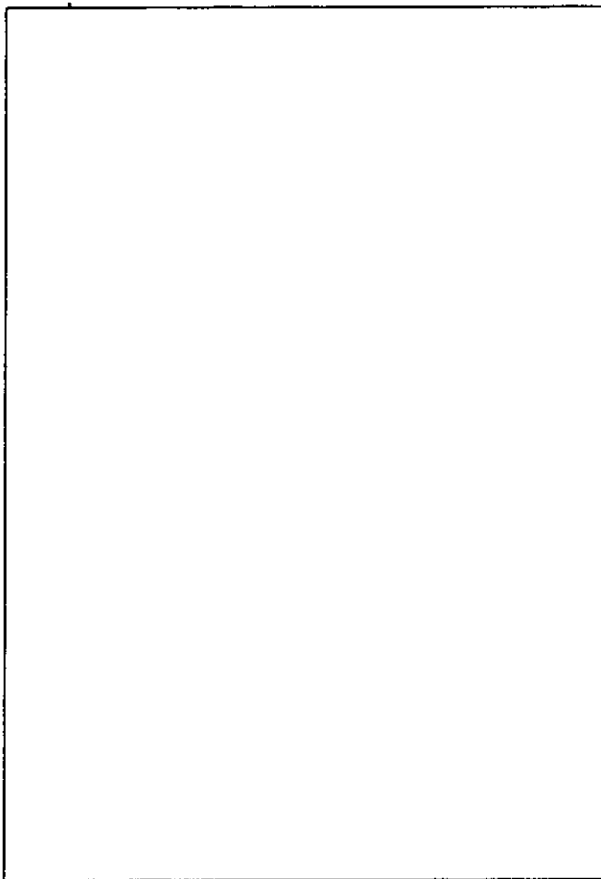
תחום שיפוט מוניציפלי- עיריית מעלות-תרשיחא

תכנית מפורטת מס. ג'/14154.

התכנית מהווה שנוי לתכניות מס. ג'/6953

וג'/12502 המאושרות.

חותמות



<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 14154 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 18.12.06 לאשר את התכנית הרצל גדזי סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 14154 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5629 מיום 15.2.07</p>

תאריכים

הגשה לועדה המקומית. _____

דיון בועדה המחוזית להפקדה. _____

דיון בועדה המחוזית למתן תוקף. _____

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – מעלה נתפלי.
תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית מעלות-תרשיחא.
שם הישוב: תרשיחא.

פרק 1- זהו וסווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס. ג/14154 ; הקצאת שטח לדרך.
התכנית מהווה שנוי לתכנית מס. ג/6953 וג/12502 המאושרות.

1.2 מקום התכנית

תרשיחא

נ.צ. מרכזי- מזרח : 225125 ; צפון : 767475.
גוש 18403 : חלקות וח"ח 27 ; 30 ו- 19.

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הינו כ- 5.990 דונם- מדוד גרפית.
מס. יח"ד – 9 .

1.4 בעלי הענין

בעל הקרקע: הנרי דקואר ואחרים ת.ז. 059327544.
ת.ד. 5051 ; תרשיחא מיקוד 24952 ; טל': 04-9975534.
יוזם התכנית: ד"ר אלברט דקואר ת.ז. 054813340.
ת.ד. 5528 ; תרשיחא מיקוד 24952 ; טל': 04-9974691.
הנרי דקואר ת.ז. 059327544.
ת.ד. 5051 ; תרשיחא מיקוד 24952 ; טל': 04-9975534.
מגיש התכנית: ד"ר אלברט דקואר ת.ז. 054813340.
ת.ד. 5528 ; תרשיחא מיקוד 24952 ; טל': 04-9974691.
הנרי דקואר ת.ז. 059327544.
ת.ד. 5051 ; תרשיחא מיקוד 24952 ; טל': 04-9975534.
עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור ת.ד. 38 כפר סמיע.
טל': 04-9977050 ; פקס : 04-9977090 ; פלאפון : 050-5380940
רישוי מס. 24944 ; דוא"ל : fadelf1@017.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכניות מס. ג'/6953 וג' /12502 המאושרות ותואמת תכנית ג' /15462. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח; תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית

(תאריך הכנה: 18/12/06

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

צבע כתום.	אזור מגורים א' -
צבע ירוק.	שטח צבורי פתוח -
צבע אדום.	דרך מוצעת -
פסים בחום וירוק.	שביל גישה -
פסים בירוק.	אזור חקלאי -
צבע חום.	דרך מאושרת/קיימת -
קו כחול מלא.	גבול תכנית מוצעת -
קו כחול מקווקו.	גבול תכנית מאושרת -
נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.	בנין קיים -
קו שחור מלא עם משולשים הפוכים.	גבול גוש -
מספר שחור בתוך מלבן אדום.	מס. גוש -
קו ירוק מלא.	גבול חלקה -
מספר שחור בתוך עגול ירוק.	מס. חלקה -
קו שחור מלא.	גבול מגרש -
מספר שחור בתוך מלבן כחול.	מס. מגרש -
מספר ברבע העליון של הרוזטה.	מס. הדרך -
מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.	קווי בנין -
מספר ברבע התחתון של הרוזטה.	רוחב הדרך -
קו שחור דק.	קו גובה -
קו מקווקו בצבע צהוב.	מבנים להריסה -

1.10 טבלת שטחים של התכנית:

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	
64.19%	3.845	68.11%	4.080	מגורים א'
12.05%	0.722	28.16%	1.687	שצ"פ
23.76%	1.423	3.73%	0.223	דרכים
100%	5.990	100%	5.990	סה"כ

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

(שנוי יעוד משטח צבורי פתוח ומגורים לדרך.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

תוספת למצב מאושר (דונם)	מצב מוצע (דונם)	הנושא
-0.235	3.845	מגורים א'
+0.957	1.423	דרכים
-0.722	1.687	שצ"פ

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

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

אזור מגורים א': בשטח זה מותר להקים בתי מגורים; מבני עזר ומשק; משרדים לבעלי מקצועות חופשיים; מוסכים פרטיים לחנית רכבים או מכוונות חקלאיות; חנויות מזון וקיוסקים.

דרכים: הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות ההנדסיות: חשמל; מים; ביוב ותקשורת. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

שטח צבורי פתוח: בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא ניתן היתר בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה (חשובי שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

העלות	מס' יחיד בדונם	מס' יח' דיוור במגרש	מס' קומות	גובה בנין מכסימלי (מ')	אחוזי בנייה / שטח בנייה מכסימלי**						קווי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור; שמורים עיקריים	מגורים א'
					סה"כ	לכסוי	שטח	שמוש	עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אחורי	צדדי			
	2.5	1	3 + ק. עמודים	15 מ'	100%	36%	15%	85%	---	100%	3	3	3/5	400		

* הגובה המכסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת; הנמוכה מבין השתיים; מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

** תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמרים.

קבולת יח' דיוור – 9 יח'.

3.3 הוראות נוספות :

(1) הפקעות :

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) היטל השבחה :

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

(3) חניה :

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

(4) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים; ינתן 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.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש הסופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

(5) מקלטים:

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

(6) נקוז:

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

(7) מים:

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

(8) ביוב:

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

(9) אשפה:

סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

(10) כבוי אש :

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

(11) חלוקה :

א. חלוקה מסומנת ע"ג תשריט יעודי קרקע היא חלוקה מנחה בלבד; מחייבת הסדרה ע"פ החוק.
 ב. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו הסדרת תכנית אחוד וחלקה לפי סעיף 121 ו-122 לחוק התכנון והבניה.

(12) רישום :

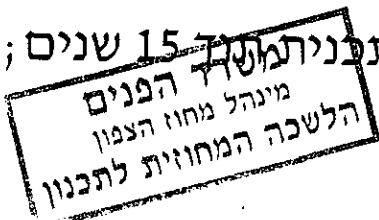
בהתאם לסעיף 125 לחוק תכנון ובניה.

(13) תנאים לבצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות לביוב; מים; נקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

(14) תקפות התכנית :

לא התחיל הליך בצוע התכנית תוך 15 שנים; יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.




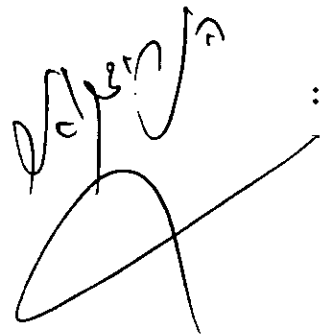
ד"ר ח'ס"ה

(15) מבנים להריסה :

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

פרק 4- חתימות

חתימת יוזם התכנית : 

חתימת מגיש התכנית : 

חתימת בעל הקרקע : 

חתימת עורך התכנית : 
 מהנדס פאדל פאעור
 מ.ג. 24944
 כפר סמיע