

חוק התכנון והבניה התשל"ה 1965  
מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי  
תחום שיפוט מוניציפלי עיריית מעלות תרשיחא  
הישוב תרשיחא

**תכנית מס' ג/14737**

**שינוי יעוד משטח צבורי פתוח ואזור ספורט לאזור מגורים**

**שינוי לתכנית ג/6953, תרשיחא**

24 יחידות דיור

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית.

**1.1 שם התכנית**

תכנית זו נקראת תכנית מס' ג/14737, שינוי יעוד משטח צבורי פתוח ואזור ספורט לאזור מגורים, שינוי לתכנית מס' ג/6953 - תרשיחא

**1.2 מקום התכנית**

שטח תכנית זו נמצא באזור הדרומי של שכונה דרומית תרשיחא.

14737
הודעה על אישור ותכנית מס' 14737
פורסמה ביקורת הפרסומים מס' .....
מיום .....

נ.צ. מרכזי : 175.300/267.520		
גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
18403	-	30, 28, 17
18406	-	40, 7, 5

**1.3 שטח התכנית**

שטח התכנית הוא 5575 מ"ר (במידה ממוחשבת)

**1.4 בעלי הענין**

בעלי הקרקע,  
מר חוסין סובח ואחרים - תרשיחא.

יזם ומגיש התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה נפתלי -  
ת. ד. 494 מעלות, טל' 04.9978030, פקס' 04.9570261.

עורך התכנית

יצחק לייבוביץ', אדריכל ומתכנן ערים  
רשיון מס' 4107

דרך הנדיב מס' 121 פרדס חנה 37071

טל' 04.6376254, 04.6271210, פקס' 050.5598604, 04.6271210

**1.5 יחס לתכניות אחרות**

תכנית זו איננה בסתירה עם כל תכנית ארצית או מחוזית.



משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשל"ה 1965
אישור תכנית מס' 14737
הועדה המקומית לתכנון ובניה התלמיזה
מיום 06-08-07
לאשר את התכנית
טמכ"ל לתכנון
לי"ר הועדת המקומית

תכנית זו משנה את תכנית מס' ג/6953 ו-ג/10778 ובאה במקומן בתחומה בלבד. בכל מקרה של סתירה בין הוראותיה של תכנית זו לבין הוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

### 1.6 מסמכי התכנית.

- א. תקנון בן 6 עמודים. - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנה מידה 1:1250, ו- 1:500, - מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך	הכנה
ינואר 2004	עדכון 1
אוקטובר 2004	עדכון 2
נובמבר 2004	עדכון 3
ינואר 2005	עדכון 4
יולי 2005	

### 1.8 הגרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9 ביאור סימני התכנית.

מס'	הסימן בתכנית	הגדרה
1	אזור בפסים אלכסוניים ירוקים	אזור חקלאי
2	אזור מסומן בצבע כתום	אזור מגורים א'
3	צבע אפור	אזור מסחרי
4	צבע ירוק בהיר	שטח צבורי פתוח
5	צבע חום בהיר מותחם בחום כהה	שטח לבניין צבורי
6	שטח ירוק מותחם בחום	אזור ספורט
7	פס בצבע חום	דרך קיימת או מאושרת
8	קו כחול עבה ורצוף	גבול התכנית
9	קו כחול עבה ומקוטע	גבול תכנית מאושרת
10	קו שחור עם משולשים לסירוגין	גבול גוש
11	קו דק ומספר בצבע ירוק	גבול חלקה ומספרה
12	מספר ברבע עליון של עיגול	מספר דרך
13	מספר ברבע ימני ושמאלי של עיגול	קוי בניין
14	מספר ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך

**1.10 טבלת השטחים**

מצב תכנוני מוצע		מצב תכנוני קיים		יעוד השטח
% משטח התכנית	שטחים במ"ר	% משטח התכנית	שטחים במ"ר	
56.75%	3164	16.50%	920	מגורים א'
-	-	14.12%	787	שטח צבורי פתוח
-	-	31.28%	1744	אזור ספורט
38.10%	2124	38.10%	2124	דרך קיימת ומאושרת
5.15%	287	-	-	דרך משולבת מוצעת
100.00%	5575	100.00%	5575	סה"כ

**פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרות התכנית**

שינוי יעוד משטח צבורי פתוח ואזור ספורט לאזור מגורים א', 24 יחידות דיור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד חלק מחלקות 28 מגוש 18403 וחלק מחלקות 7 ו-40 מגוש 18406 משטח פרטי פתוח ומאזור ספורט - לאזור מגורים א'
- קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית,
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע	מס' יחידות מגורים לד'
מגורים א'	2690	7.3

**פרק 3 - הוראות התכנית.**

**3.1 רשימת תכליות ושימושים**

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

**3.1.1 אזור מגורים א'**

יותרו בו בניני מגורים, מחסנים הקשורים למגורים, משרדים למקצועות חופשיים בתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה, מרפאות פרטיות של רופאים, חניה בתוך המגרש בהתאם לתקן החניה.

**3.1.2 דרך, דרך משולבת**

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

### 3.2 טבלת זכויות הבניה

מס' יח' ל-ד'	מס' יח' למג'	גובה בניה מקס'		שטח בניה מקסימליים-% משטח המגרש							קוי בנין			גודל מגרש מינימלי	שם האזור, שימוש עיקרי
		מס' ק'	מ' מ'	סה"כ שטח בניה	קרקע	שימוש שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי לדרך מס' 2 **	א חו רי	צדי			
													מס' ק'		
7.5	3	13	3	100	36	15	85	*0	100	4.5	5	3 או לפי תשריט	400	מגורים א'	

\*הועדה המקומית תהיה רשאית במסגרת בקשה להיתר בניה להעביר אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שאחוזי הבניה של כל המפלסים לא יעלה על המותר בטבלה הנ"ל.  
 \*\* בדרך מס' 1 בתכנית זו – לפי רוזטה של הדרך,  
 בדרך מס' 11 בתכנית זו – לפי רוזטה של הדרך.

### 3.3 בניינים קיימים

הועדה המקומית רשאית לתת לגיטימציה לבניינים קיימים המופיעים בתשריט תכנית זו ולא עומדים בקוי הבניין המצויינים בסעיף 3.2 דלעיל, בתנאים הבאים :

- 3.2.1 עומדים בכל שאר הוראות התכנית,
- 3.2.2 לא חודרים לדרכים ושטחים צבוריים,
- 3.2.3 נקטו הוראות סעיף 149 לחוק התכנון על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר,
- 3.2.4 תוספות לבניינים כאלה יותרו רק לאחר מתן לגיטימציה לבניין הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שאינו עומד בקוי הבניין האמורים לעיל יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון.
- 3.2.5 תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקו הבניין הקבוע בתכנית.

### 3.4 הוראות נוספות

- א. תשתיות
- 1. מים  
אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.
- 2. ניקוז  
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.
- 3. ביוב  
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה בקו אנכי המשוך על הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של הבנין.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים – 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים עיליים – 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו – 5.0 מ'

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ' – 11.0 מ'

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו עם שדות עד 500 מ' – 25.0 מ'

הערה :

במקרה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר יש לקבל מחברת חשמל מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות בנינים מעל קבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

3- מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו,

1- מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו,

0.5- מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל או בקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

ב. המרחקים האנכיים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני הכביש הסופיים ייקבעו לאחר תיאום וקבלת הנחיות מחברת חשמל.

5. אשפה.

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות עיריית מעלות תרשיחא. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכניות היתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות.

1. חלוקה

התכנית מאפשרת חלוקה נוספת או איחוד וחלוקה מחדש למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת זכויות הבניה ולפי הוראות סעיפים 121 ו-122 לחוק התכנון והבניה. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, על פי סעיף 143 לחוק התכנון והבניה תאושר על ידי הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות

כל השטחים המיועדים לצרכי צבור לפי תכנית זו והם שטחי הדרכים, יופקעו לפי סעיפים 188, 189, 190 לפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

**3 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל וייגבה על פי ההוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**4 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למצן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כגדרש בתקנות. במקרה של קביעת חניה בקו צד 0 יש לדרוש ניקוז לכיון מגרש המבקש.

**5 עתיקות**

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות על פי סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

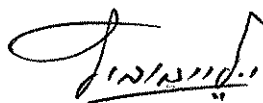
**6 הוראות הג"א**

לא יוצא היתר לבנין בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתכוננות האזרחית.

**פרק 4. חתימות**

בעל הקרקע

יזם ומגיש התכנית



עורך התכנית.

**יצחק ליבוביץ**  
אדריכל ומתכנן ערים  
רשיון מס' 04107  
תצדיק 121 פרדס הנה כרכור 17071  
טל. 06-376254 פקס 06-271210