

274
4.07.08

תאריך : אפריל 2005



מחוז - הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי
שטח שיפוט מוניציפאלי - עיריית מעלות תרשיחא

הודעה על אישור תכנית מס' 15462
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

תקנון

תכנית מפורטת מס' ג/15462 - תרשיחא

שינוי תוואי הדרך מס' 13 והקטנת קו בנין קדמי
שינוי לתכניות מס' ג/12502 וג/6953 וג/14154 - תרשיחא

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15462
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 3.7.05 לאשר את התכנית
הרצל גדאי
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

יזם ומגיש התוכנית: בעלי הקרקע
בעלי הקרקע: דכאור וקבלאוי
עורך התוכנית: מהנדס סוהיל סאבא

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "מעלה נפתלי"

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית מעלות-תרשיחא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/15462 שינוי תוואי הדרך מס' 13 והקטנת קו בנין קדמי שינוי לתכניות מס' ג/12502 וג/6953 וג/14154-תרשיחא.

1.2 מקום התוכנית: תרשיחא

נ.צ. מרכזי**		מזרח: X=267525.00	צפון: Y=175100.00
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות	
18403		19,26,27,28,30	

1.3 שטח התוכנית:

הינו כ 2704 מ"ר.
השטח חושב גרפי.
מס' יחידות דירור מוצעות : 7 .

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: קבלאוי ב"כ עו"ד ראגב חורי טל: 04-9870891.
דכואר ואחרים ב"כ עו"ד וקטור מנסור טל: 04-9929797 .

יזם התוכנית: דכואר וקבלאוי .

מגיש התוכנית: אינג' סוהיל סאבא מהנדס אזרחי ומודד מוסמך מ.ר. 673.
נצרת ת.ד. 1549 טל: 04-6565535 .

עורך התוכנית: אינג' סוהיל סאבא מהנדס אזרחי ומודד מוסמך מ.ר. 673.
נצרת ת.ד. 1549 טל: 04-6565535 .

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתכנית מספר ג/12502 וג/6953 המאושרת ותואמת לתוכנית ג/14154 בשלבי מתן תוקף.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
16-04-2005	הכנה
1-04-2006	עדכון 1
18-06-2008	עדכון 2
	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- א. אזור מגורים א-----צהוב
- ב. דרך קיימת או מאושרת-----צבע חום
- ג. שטח חקלאי-----פסים ירוקים
- ד. דרך גישה-----פסים אדום וירוק
- ה. גבול גוש-----קו שחור עבה משונן
- ו. גבול חלקה-----קו ירוק דק
- ז. מספר מגרש-----מס' בתוך אליפסה תחום ירוק
- ח. מס' חלקה-----מס' בתוך עיגול תחום ירוק
- ט. מס' דרך-----מס' ברבע עליון של העיגול (רוחסה)
- י. קו בניין-----מס' ספרות בריבועים הצדדים של העיגול
- יא. רוחב הדרך-----מס' ברבע התחתון של העיגול
- יב. גבול התכנית-----קו כחול עבה
- יג. גבול תכנית מאושרת ג/12502-----קו סיגול מרוסק.
- יד. גבול תוכנית מאושרת ג/6953-----קו כחול מרוסק.
- יה. גבול תוכנית מאושרת ג/14154-----קו אדום מרוסק.
- יז. מבנה להריסה-----קו צהוב

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		מצב קיים
אחוזים	שטח במ"ר	אחוזים	שטח במ"ר	
31.32%	918	24.26%	727	אזור מגורים א'
55.18%	1492	62.24%	1683	דרך קיימת ואו מאושרת
10.87%	294	10.87%	294	דרך משולבת
100%	2704	100	2704	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי תוואי הדרך מס' 13 והקטנת קו בנין קדמי מ 5 מ' ל 3 מ'.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

3.1.1 מגורים א' :-

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

3.1.1 דרכים, דרכי גישה:-

ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר לתשתיות ומדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנון התכנון והתבניה (חישוב השטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימוש עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קני בניה					שטח מגבלת מבנית*	מפלס המבנית*	מתחת למפלס המבנית*	שטחי עיקריים	שטחי שרות	לכסי הקרקע (תכסי ת)	סד"כ	גובה בניה מקסימלי מס' קומות	צפיפות / מס' יחיד למגרש מבנימלי	מס' יחיד סד"כ לזכים
		קני מגורים	קני מסחרי	קני מגורים	קני מסחרי	קני מגורים										
	400.0	3	3	3	3	5	100%	0-0**	85%	15%	36%	100%	3-4	13	3	8

* או בחתום למצוין ברזוטת המסומנת על דרך המשקת.
 ** הועדה המקומית תחיה רשאית במסגרת בקשה להיתר בניה, להעביר אחוזי בניה שמעל מפלס המבנית אל מתחת למפלס המבנית ובתנאי שאחוזי הבניה של כל המפלסים לא יעלה על המותר בטבלה הנ"ל.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

ב. - 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, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. 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.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. 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'.

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.

2. 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 חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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.

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

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

2. חלוקת משנה:

תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו הסדרת נושאה איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק.

3. תנאים לביצוע התוכנית:

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

4. היטל השבחה:

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

5. 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.

6. הוראות הג"א:

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

7. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. מבנים להריסה:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

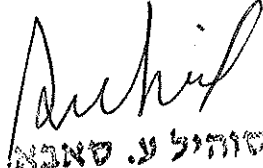
4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:


אביחיל ע. סאבא
באנדס בנין ומוודד מוטמנד
מס' רשיון 673

מגיש התוכנית:


אביחיל ע. סאבא
באנדס בנין ומוודד מוטמנד
מס' רשיון 673

עורד התוכנית: