

20.05.09

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – מעלה נפתלי.

תחום שיפוט מוניציפלי- עירית מעלות-תרשיחא.

תכנית מפורטת מס. ג' / 16199 .

התכנית מהווה שנוי לתכניות מס. ג' / 6953 ו- ג' / 10778 המאושרות.

חותמות

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 16199/ג'
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 27.11.09 לאשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון _____
 נ"ר הועדה המחוזית _____

הודעה על אישור תכנית מס' 16199/ג'
 מודטמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

תאריכים:

הגשה לועדה המקומית. _____
 דיון בועדה המחוזית להפקדה. _____
 דיון בועדה המחוזית למתן תוקף. _____

מאי 2009

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

פרק 1- זהוי וסווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית ג' / 16199 - הגדלת אחוזי בניה, כיסוי קרקע והקטנת קווי בנין- שנוי לתכניות ג' / 6953 ו- ג' / 10778 מעלות תרשיחא.

1.2 מקום התכנית

נ.צ. מרכזי- מזרח: 767950 ; צפון: 225800
 גוש 18400 ; חלקה 15 ; ח"ח 12, 17, 19 ; תרשיחא.

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הינו 1.137 דונם- מדוד גרפית.
 מספר יח' דיור: 5 יח"ד.

1.4 בעלי הענין

בעל הקרקע: שנאתי גסוב ; ת.ז. 2093608.
 ת.ד. 5557 ; תרשיחא.
 טל': 04-9975979.
 יוזם התכנית: שנאתי כרים ; ת.ז. 028319622.
 ת.ד. 5557 ; תרשיחא.
 טל': 04-9574012 פל': 052-2415321
 מגיש התכנית: שנאתי כרים ; ת.ז. 028319622.
 ת.ד. 5557 ; תרשיחא.
 טל': 04-9574012 פל': 052-2415321
 עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור רשוי מס. 24944.
 ת.ד. 38 ; כפר סמיע ;
 טל': 04-9977050 ; פקס: 04-9977090 ; פל': 0505-380940.
 דוא"ל: fadelfl@017.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות

תכנית מפורטת מקומית : התכנית מהווה שנוי לתכניות מס. ג'/6953 ו- ג'/10778 המאושרות.
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 8 עמודים- מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך הכנה : 13/05/2009.

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

צבע חום בהיר.	דרך מאושרת/קיימת-
צבע כתום.	אזור מגורים א'-
צבע ירוק בהיר.	שטח צבורי פתוח-
נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.	מבנה קיים-
מספר שחור בתוך מלבן אדום.	מס. גוש-
מספר שחור בתוך מלבן כחול.	מס. מגרש-
מספר שחור בתוך עגול ירוק.	מס. חלקה-
קו שחור עבה עם משולשים.	גבול גוש-
קו שחור מלא.	גבול מגרש-
קו ירוק מלא.	גבול חלקה-
קו אדום מרוסק.	קו בנין מאושר-
קו אדום מלא.	קו בנין מוצע-
קו כחול מלא עבה.	גבול תכנית מוצעת-
קו צהוב מרוסק.	מבנים להריסה-
מספר ברבע העליון של הרוזטה.	מס. הדרך-
מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.	קווי בנין-
מספר ברבע התחתון של הרוזטה.	רוחב הדרך-

1.10 טבלת שטחים של התכנית:

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	
54.62%	0.621	54.62%	0.621	מגורים א'
45.38%	0.516	45.38%	0.516	דרכים
100%	1.137	100%	1.137	סה"כ

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

- א. שנוי קווי בנין במגרש 15/1 לפי מצב קיים.
 ב. שנוי אחוזי הבניה המותרים במגרש מ- 100% ל- 141%.
 ג. שנוי כסוי קרקע מ- 36% ל- 60%.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

הנושא	מצב מוצע (מ"ר)	מצב מאושר (מ"ר)
מגורים א'	745	559

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': לפי תכנית ג' / 6953 המאושרת.

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

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חשובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

הערות	מס' יח' מס' דיור במגרש**	מס' קומות	מס' גובה בנין	אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי			קווי בנין (מ')			גודל מגרש (מ"ר)	שם האזור; שמושים עיקריים	
				סה"כ	לכסוי קרקע	שטח שרות	שטח שמוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה			צדדי אחורי
	5	4	מ' 13	141%	60%	21%	120%	---	141%	לפי התשריט	621	מגורים א'

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

** קיבולת יחי דיור – 5 יח"ד.

3.3 הוראות נוספות :

(1) מים :

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

(2) נקוז :

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

(3) 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.

(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) 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.

(6) הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי צבור יופקעו עפ"י סעיפים 188 ; 189 ו-190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

(7) רישום :

רישום לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

(8) היטל השבחה :

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

(9) 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.

(10) מבנים להריסה :

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

(11) תנאים לביצוע התכנית :

מתן היתר בניה יותנה בביצוע הריסה בפועל של המבנים המיועדים

להריסה בתכנית

(12) מקלטים :

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

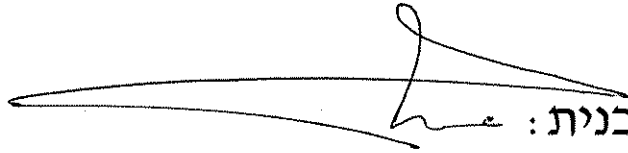
(13) כבוי אש :

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

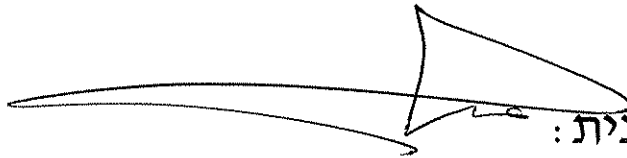
(14) תקפות התכנית :

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

פרק 4 - חתימות



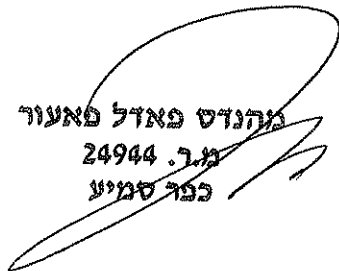
חתימת יוזם התכנית :



חתימת מגיש התכנית :



חתימת בעל הקרקע :



מהנדס פאדל פאעור
מ.ר. 24944
כפר סמייע

חתימת עורך התכנית :