

ע"מ  
~~30.4.03~~  
9.9.03

TTRSHHSO2

### חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי  
תחום שיפוט מוניציפלי עיריית מעלות תרשיחא

תכנית שינוי למתאר מס' ג/12502  
שינוי לתכנית מס' ג/6953 תרשיחא שכונה דרומית  
ולתכנית ג/10778 תרשיחא, שכונה דרומית.

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס. 12502  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 9.6.03 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 12502  
פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5231  
מיום 20.10.03

## מ ח ו ז ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי  
תחום שיפוט מוניציפלי עיריית מעלות תרשיחא

תכנית שינוי למתאר מס' ג/12502  
שינוי לתכנית מס' ג/6953 תרשיחא, שכונה דרומית.  
ולתכנית מס' ג/10778 תרשיחא, שכונה דרומית.

### פרק 1. זיהוי וסיווג התכנית.

#### 1.1 שם התכנית

תכנית זו נקראת "תכנית שינוי למתאר מס' ג/12502 שינוי לתכנית מס' ג/6953 תרשיחא שכונה דרומית ולתכנית מס' ג/10778 תרשיחא, שכונה דרומית.

1.2 התכנית חלה על השטחים המותחמים בקו כחול רצוף המסומן על התשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

#### 1.3 השטחים הכלולים בתכנית -

נ.צ. מרכזי - 175/125, מזרח - 175/375, צפון - 268/000		
גושים	חלקות שלמות	חלקי חלקות
18400	-	42, 39
18401	-	86, 74
18403	9, 26, 35, 36	7, 8, 10-15, 17, 19, 21, 27, 28, 30
18404	12, 19	18, 22, 23
18406	10	1, 9, 11, 41

1.4 שטח התכנית הוא 57.100 דונם במדידה ממוחשבת.

#### 1.5 בעלי הענין

בעלי הקרקע הם מדינת ישראל ופרטיים.

יזם התכנית היא עיריית מעלות תרשיחא, טל' 04.9578888

פקס' 04.9578821

מגיש התכנית הוא עיריית מעלות תרשיחא, טל' 04.9578888

פקס' 04.9578821

עורך התכנית - יצחק לייבוביץ' אדריכל ומתכנן ערים - רשיון מס' 4107.

דרך הנדיב 121 פרדס חנה

טל' 04.6376254, 050.598604, פקס' 04.6271210

יחס לתכניות אחרות.

תמ"א 31 - התכנית תואמת

תמ"מ 2 - התכנית תואמת

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/6953 ומס' ג/10778 המאושרות. בכל מקום של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות של תכנית אחרת, תכנית זו מחייבת.

1.6 מסמכי התכנית

א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנה מידה 1:1250, - מסמך מחייב.

1.7 תאריך עידכון התכנית

תאריך	הכנה
02-2001	הכנה
06-2001	עדכון 1
03-2002	עדכון 2
6-2002	עדכון 3
7-2002	עדכון 4
7-2003	עדכון 5

1.8 הגדרות ומונחים. משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

1.9 ביאור סימני התשריט.

מ' ס'	הסימן	השימוש
1.	פסים אלכסוניים בצבע ירוק	אזור חקלאי
2.	אזור בצבע כתום	אזור מגורים א'
3.	פסים אלכסוניים בכתום	אזור מגורים א' מיוחד
4.	צבע תכלת	אזור מגורים ב'
5.	צבע צהב	אזור מגורים נ'
6.	צבע אפור	אזור מסחרי
7.	צבע סגול	אזור מלאכה
8.	פסים אלכסוניים אפור- כתום לסירוגין	אזור מגורים ומסחר
9.	צבע ירוק בהיר	שטח צבורי פתוח
10.	צבע ירוק בהיר מותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
11.	חום בהיר מותחם בחום כהה	אזור לבנייני צבור
12.	צהב עם קוים אלכסוניים שתי וערב בירוק	בית קברות
14.	צבע סגול מותחם בסגול כהה	שטח למתקנים הנדסיים
15.	פסים אלכסוניים בסגול	אזור שירותי דרך
16.	פס באדום וירוק לסירוגין	דרך גישה

17	צבע ירוק כהה	דרך להולכי רגל
18	פס בצבע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
19	פס בצבע אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך קיימת
20	קוים אלכסוניים על רקע יעוד שטח	דרך לביטול
21	קו כחול רצוף	גבול התכנית
22	קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
23	קו דק עם מספר בירוק	גבול חלקה ומספרה
24	קו עבה שחור עם משולשים לסירוגין	גבול גוש
25	מספר ברבע עליון של עיגול	מספר דרך
26	מספר ברבע ימני ושמאלי של עיגול	קוי בנין
27	מספר ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך

ט. 1. טבלת שטחים.

מצב תכנוני מוצע		מצב תכנוני קיים		יעוד
%משטח התכנית	שטח בדונם	%משטח התכנית	שטח בדונם	
-	-	3.06	1.747	אזור חקלאי
59.65	34.059	36.98	21.109	אזור מגורים א'
13.20	7.545	12.21	6.973	אזור מגורים ב'
-	-	3.39	1.934	אזור מיסחרי
5.59	3.189	-	-	אזור מגורים ומסחר מעורב
4.26	2.431	31.65	18.073	שטח צבורי פתוח
0.24	0.139	0.24	0.139	שטח פרטי פתוח
3.92	2.236	1.85	1.057	שטח לבנייני צבור
1.39	0.793	-	-	שטח למתקנים הנדסיים
3.27	1.866	2.15	1.229	דרך גישה
8.35	4.767	8.47	4.839	דרך קיימת או מאושרת
0.13	0.072	-	-	דרך מוצעת/הרחבת דרך קיימת
100.00	57.100	100.00	57.100	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה.

2.1 מטרות התכנית הן לתקן עיוותים תכנוניים בתכנית מס' ג/6953, ביטול דרכים במקומות שלא ניתן ליישומן, קביעת דרכי גישה במקומות הדרושים, קביעת שימושים בהתאם למצב בשטח.

פרק 3 - הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים.

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

- 3.1.1 באזורי מגורים א', ב', יותרו בניני מגורים, מחסנים הקשורים למגורים, חניות, משרדים למקצועות חפשיים בתנאי שלא יהיו מטורד לסביבה, מרפאות פרטיות של רופאים, חניה בהתאם לתקן החניה.
- 3.1.2 באזור מגורים ומסחר מעורב, יותרו מגורים בקומות עליונות בלבד, וחניות בקומות הקרקע בלבד, ובתנאי שהכניסה לדירות המגורים תהיה נפרדת, חניה בהתאם לתקן
- 3.1.3 באזור לבניני ציבור, יותרו בניינים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסנים צבוריים.
- 3.1.4 בשטח למתקנים הנדסיים, תותר הקמת בריכת מים והתשתית הדרושה לכך.
- 3.1.5 דרכים, דרכי גישה, ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למיתקני הדרך.
- 3.1.6 שטח צבורי פתוח, בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מיתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מיתקני נוי, מיתקני משחק לילדים.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות הבניה

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש מיני' במ"ר	שם האזור	
	סה"כ	כיסוי קרקע	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אח	צד	קד *			
13	3+ ע'	100	36	15	85	0 - **	100	5	3	3	400	אזור מגורים א'
8	2	85	42.5	15	70	0 - **	85	5	0 / 5	5	400	אזור מגורים ב'
14	4	160	40	10	150	0 - **	160	3	3 / 0	3	400	אזור מגורים ומסחר מעורב
8	2	130	90	20	110	40	90	5	5	5	500	בניני ציבור
14	-	80	80	0	80	-	80	3	3	3	790	שטח למבנים הנדסיים

\* = או מהתאם למצויין ברוזטה המסומנת על הדרך המשיקה.  
 \*\* = הועדה המקומית תהיה רשאית במסגרת בקשה להיתר בניה, להעביר אחוזי בניה שיעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שאחוזי הבניה של כל המפלסים לא יעלה על המותר בטבלה הנ"ל  
 \*\*\* = במקרה של מרווח 0, ללא פתחים בצד השכן.

### 3.3 תנאים למתן היתרי בניה.

תנאי לקבלת היתר בניה בתחום תכנית זו הוא קבלת אישור ממשדד הבריאות.

### 3.2.1 תשתיות -

#### א. מים

אספקת המים בגבול תכנית זו תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים תהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר.

#### ב. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוד כל השטח בתחום התכנית הנוגעים לאותו שטח, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.

#### ג. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים הנוגעים לכך.

#### ד. איסור בניה מתחת וקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי המשוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הבנין -

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'

מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'

מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ' - 11 מ'

מקו מתח גבוה עד 400 ק"ו עם שדות שח 500 מ' - 25 מ'

הערה - במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון / מתח על עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחב' חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות בנינים מתחת לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ- 3.3 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 האנכיים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

- ה. אשפה  
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר קבלת התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- ו. הפקעות  
כל השטחים הכלולים בתכנית זו המיועדים לצרכי צבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק זה.  
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מינהל מקרקעי ישראל.  
ז. היטל השבחה.  
היטל השבחה שיחושב כתוצאה מאישור תכנית זו ייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- ח' חניה-  
החניה בתחום תכנית זו תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.  
כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי, יש להבטיח שהניקוז יהיה לכיון מגרש המבקש.  
ח. הוראות הג"א  
לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.  
י. כיבוי אש  
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.  
יא. סידורים לנכים  
קבלת היתרי בניה לבנייני צבור לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.  
יב. בניינים קיימים.  
בניינים קיימים הם בניינים בנויים כחוק לפי תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו, או בניינים קיימים מלפני אישור תכנית זו.  
על בניינים אלה חלות ההוראות הבאות.

א. על בנין קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים צבוריים, רשאית הועדה המקומית להתיר תוספת בניה מכח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת שמשנה את קו המתאר של הבנין הקיים - לפי קוי הבנים הקבועים בתכנית זו.  
ב. מעמדם של בניינים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדרו בניינים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

פרק ג' - חתימות.

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה  
"תעלה צפתלי"

יוסי לוי  
מהנדס הועדה



יוזם התכנית

מגיש התכנית

יצחק ליבוביץ  
אמין ומתכנן ערים  
מס' 04107

הנדסה ופיקוח חנה כרכור 37071  
טל. 06-370006 פקס. 06-271210

עורך התכנית