

25.9.1987

11968

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי : מעלות-תרשיחא

שם ישוב : מעלות-תרשיחא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית ג/ 12517 - הגדלת % בניה ומספר קומות באיזור מגורים משולב עם מסחר - שינוי תכנית 9558/ג תרשיחא. מספר יחידות דיור : 3.

1.2 מקום התוכנית:

מעלות תרשיחא.

נ.צ. מרכזי	מזרח : 225.225	צפון : 768.725
מספר גוש	תלקות	מגרשים
שטח בנוי	-	105 א'

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית הינו כ- 589.07 מ"ר, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע : - אלברט דקואר. כפר תרשיחא. ד.ג. גליל מערבי. מיקוד 24952. טלפון : 04/9974691.

- באסם בשארה. כפר תרשיחא. ד.ג. גליל מערבי. מיקוד 24952. טלפון : 04/9978243.

יוזמי התוכנית : - אלברט דקואר. כפר תרשיחא. ד.ג. גליל מערבי. מיקוד 24952. טלפון : 04/9974691.

- באסם בשארה. כפר תרשיחא. ד.ג. גליל מערבי. מיקוד 24952. טלפון : 04/9978243.

מגישי התוכנית : - אלברט דקואר. כפר תרשיחא. ד.ג. גליל מערבי. מיקוד 24952. טלפון : 04/9974691.

- באסם בשארה. כפר תרשיחא. ד.ג. גליל מערבי. מיקוד 24952. טלפון : 04/9978243.

עורכי התוכנית:

דיאמנט-ברגר אדריכלים ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס : 04/8361559.
-אדרי רזה דיאמנט : 36648.
-אדרי רודי ברגר : 36069.

1.5 יחס לתכנית אחרת:

תכנית מתאר ארצית : התוכנית תואמת לתמ"אות.

תוכנית מתאר מקומית : התוכנית תואמת את התוכנית המאושרת.

תוכנית מפורטות מקומיות : התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 9558/ג המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה נפתלי
21-08-2002
יו"ר ק.ב.ל.
תיק מס'

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
12517
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
לאשר את התכנית.
31.7.02
ממלא מקום

הודעה על אישור תכנית מס' 12517
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5124
מיום 5.11.02

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1: 500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח חניה בקניימ 1: 250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך

הכנה: 8.00
עדכון 1: 1.01
עדכון 2: 1.02
עדכון 3: 8.02

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

1.9 באור סימני התשריט:

אזור מגורים ומסחר - פסים אפורים באלכסון על רקע כתום
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
גבול חלקה - קו ירוק מלא
מספר חלקה - מספר ירוק
גבול מגרש - קו שחור מלא
מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול
גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
קוי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

1.10 טבלת שטחים:

מצב קיים		מצב מוצע	
שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים
589.07	100%	589.07	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הגדלת אחוזי בניה, מספר קומות ומספר יחידות דיור המותרים באיזור מגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הוראות לפיתוח נוף.
- קביעת הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני של מבנים.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	730	3
מסחר	506	-

הערה: השטחים ויחידות הדיור המצוינים לעיל כוללים את המותר על פי תכנית מס' ג/9558 המאושרת.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

איזור מגורים ומסחר: מיועד להקמת מבנה מגורים ומסחר על פי אחוזי הבניה המצוינים בטבלת זכויות הבניה. תותר הקמת 2 קומות מסחריות עבור חנויות למסחר קמעונאי ו/או משרדים ו/או שירותים עסקיים, קומה אחת למגורים ו/או למשרדים ו-2 קומות למגורים. בקומת הקרקע תותר הקמת יציע.

3.2 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

הוראות פיתוח נ"פ:

א. קירות תמך ייבנו מאבני לקט מקומיות עם גב בטון.

ב. הגובה המירבי של כל טרסה או קיר תמך לא יעלה על 3 מ'. במידה והפרשי הגבהים יעלו על 3 מ', ייבנה קיר התמך בדירוגים בעומק שלא יפחת מ-1.2 מ' בין קיר תמך אחד למשנהו.

ג. ניקוז קיר התמך יהיה נסתר.

עיצוב ארכיטקטוני של המבנים:

א. לא יותקנו צינורות גלויים לאספקת מים, ביוב, חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של המבנה.

ב. חזות המבנה וחומרי הגמר יחוייבו בקבלת אישור ממהנדס הרשות המקומית.

ב. - תשתיות:

1. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. הציבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אישור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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'.

הערות: 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. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. מערכות תת קרקעיות:

רשת קוי בזק ורשת קוי טל"כ יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים לבתים.
 רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חל"ג) יהיו תת קרקעיים.
 ארונות המונים (פילרים) חשמל ותקשורת יותקנו בתוך גומחות בתוך המגרש ויזכו לפתרון אדריכלי מתאים, מתואם ומאושר עם רשויות החשמל, התקשורת והרשות המקומית.
 מתקן התאורה יהיה באמצעות עמודי מתכת מגולבן וצבוע לפי בחירת האדריכל, פנסי התאורה יהיו מתאימים ליעוד ההארה.
 כבלי התאורה יהיו תת קרקעיים.
 הפעלת התאורה תעשה באמצעות מרכזיות תאורה.
 תחנות הטרוספורמציה תהינה במבנה בטי, הכלל בתיאום עם ח"ח.

6. 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. המפקעות:

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

2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

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. חנייה:

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

6. כיבוי אש:

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

7. היתרי בניה: תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תוכנית בינוי וחסדרי תנועה וחניה ע"י הועדה המקומית.

3.3 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתנו חזקת בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992)

שם החומר, שימוש עקריים	גודל מבנה במ"ר	קרי בנין במ"ר	אחורי	קדמי	מל למפלס בניסה	מחצית למפלס בניסה	שימוש עקריים	שטח שירות	תכנית קרקע	סה"כ	גובה בנין מקסי	מס' יחיד במ"ר	צפיפות מס'/מ"ר	הערות
מגורים (צד)	589.07	3.0	3.0	3.0	14.1%	-	12.4%	17%	50%	14.1%	3	11.0	6	הבניה בקומות א', ב', ג'
מגורים (צד)	589.07	3.0	3.0	3.0	10.3%	..	8.6%	17%	50%	10.3%	2	9.0	-	הבניה בקומות החתונה, קרקע והלניה.

הערות:

* צוהר לחשודש בקומה השלישית גם כמשרדים או כמגורים+משרדים.
** ייתנו חזקת אחוזי בניה מופלס להניסה אל מנתח למפלס הבניה באישור חוקה המקומית.

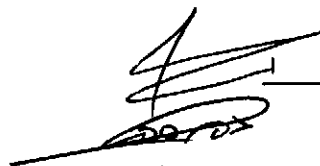
2

פרק 4 - מימוש התוכנית

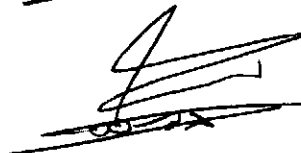
תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

 צ"י קני, א/י
דש"ר. א/י

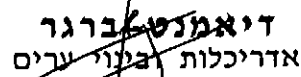
בעלי הקרקע:

 צ"י קני, א/י
דש"ר. א/י

יוזמי התוכנית:

 צ"י קני, א/י
דש"ר. א/י

מגישי התוכנית:


דיאמנט ברגר
אדריכלות פנימי ערים

עורכי התוכנית:

**הועדה המקומית
לתיכנון ובנייה
"מעלה נפתלי"**

**יוסי לוי
מהנדס הועדה**