

031  
27.9.92

מחוז הצפון  
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מעלה יפה" מועצה מקומית מעלות תרשיחא

תכנית מס' ג/5419 שכונת "יפה נוף" מעלות

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/5419 והיא כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 240 דונם.

5. היוזם:

חברת "מעלה יפה נוף בע"מ רחוב הרצל 16.  
ת.ד. 44543 חיפה 33121.

6. בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, בניני הממשלה נצרת עילית.

7. מחבר התכנית

ב.א.ס. - אדריכל גד עירון רחוב יהואש 5 טלפון: 03-5238868 ת"א 63575

8. מקום התכנית:

מעלות-תרשיחא, הר מיכל.  
פרוט הגושים והחלקות בתחום התכנית להלן:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
18390	-	5
18391	10,8,7,5, 2	1,4,9,11
18407	6-21, 26	2-22,25-27,41,42,59

9. מטרות התכנית:

- א. חלוקה חדשה למגרשי בניה למגורים, לצרכי ציבור ושטחים לתכנון בעתיד.
- ב. התווית דרכים לרכב ושבילים להולכי רגל.
- ג. קביעת הוראות ליעודי הקרקע, הוראות בניוי, הנחיות למיקום מקומות חניה, פיתוח והקמת התשתית.
- ד. הוראות להוצאת היתרי בניה.

10. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית RP/50/42, בכל מקרה של סתירה בין התוכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

11. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין. הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט ובנספחי התכנית (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות ואינן בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

12. טבלת האזורים ויעודי הקרקע:

הערות	קו"י בנין			אחוזי הבניה המותרים	מספר הקומות המותר	השימושים המותרים	סימון בתשריט	אזור/ יעוד
	צדדי	אחורי	קדמי					
תותר בנוסף הקמת מרתף בשטח עד 50 מ"ר ליח"ד	4	5	5	45%	2+מרתף	מגורים	צהוב	אזור מגורים 1
תותר בנוסף הקמת מרתף בשטח עד 50 מ"ר ליח"ד	3	5	5	50%	2+מרתף	מגורים	כתום	אזור מגורים 2
תותר בנוסף הקמת מרתף בשטח עד 25 מ"ר ליח"ד	3	4	4	75%	3+מרתף	מגורים	תכלת	אזור מגורים 3
					לפי תכנית בינוי שתאשר ע"י הועדה המחוזית	מוסדות פרטיים: לחינוך לבתי אבות לבתי מרגוע	כתום תחום בחום	שטח למוסד
	5	5	5	50%	קרקע מסחרית 2+ קומות משרדים	למסחר למשרדים	אפור	אזור מסחרי
	4	5	4	75%				

אזור יעוד	סימון בתשריט	השימושים המותרים	מספר הקומות המותר	אחוזי הבניה המותרים	קוי בנין		
					קדמי	אחורי	צדדי
שטח לתכנון בעתיד	לבן תחום בתכלת	לפי אישור הועדה המחוזית	-	לפי אישור ו. מחוז			
שטח לבניני ציבור	חום תחום בחום	נוער ומבוגרים בתי-כנסת	קרקע + שני מקומות	75%	4	5	4
שטח לספורט ונופש	ירוק תחום בחום	מתקני ספורט ונופש	2 קומות	15%			
שטח ציבורי פתוח	ירוק	מתקני תשתית עירונית גינון ציבורי, קיוסקים לכריכים משקאות ועיתונים					
לפי אישור הועדה המקומית					-	-	-

13. דרכים:

א. השטחים בתשריט הצבועים בצבע אדום הם שטחים המיועדים לדרכים מוצעות ושטחים להרחבת דרכים קיימות.

ב. השטחים בתשריט הצבועים בצבע חום חול הם שטחי דרכים קיימות.

- ג. השטחים המסומנים בקוים אדומים באלכסון הם דרכים לביטול.
- ד. השטחים המסומנים בקוים שחורים באלכסון הם שטחים למעברי הולכי רגל וניתן יהיה להעביר בהם גם את מערכות התשתית העירונית.
- ה. תוי הדרכים, רוחבם וקוי הבנין יהיו כמצוין בתשריט.
- ו. ביצוע הדרכים יעשה בהתאם לשלבי הפיתוח של מגרשי המגורים.

14. הוראות בינוי לאזורי מגורים:

- א. באזור המגורים 1 תותר הקמת יחידת דיור אחת בכל מגרש.
- ב. באזור מגורים 2 תותר הקמת בית דירות דו-משפחתי כאשר המגרש יחולק לשניים לאורכו ובניצב לכביש.  
הבניה תעשה בקו הבנין - 0 לאורך גבול החלוקה הנ"ל. כמו כן ניתן יהיה להקים בית של יחידת דיור אחת לפי תנאים של אזור מגורים 1 במקרה ולא תתבצע החלוקה הנ"ל.
- ג. באזור מגורים 3 תותר הקמת מספר בתים על מגרש בצפיפות של עד 6 יחידות דיור לדונם נטו, בתנאי שגובהם לא יהיה יותר משלוש קומות. יחד עם הבקשה להיתר בניה תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי והצעה לחלוקת המגרש.
- ד. במקרה של הקמת יותר מיחידת דיור אחת על מגרש יוגשו יחד כל הבקשות להיתר בניה של המבנים באותו המגרש.
- ה. ביצוע של יותר מיחידת דיור אחת על מגרש יותר בשלבים שונים וללא קשר לביצוע יתר היחידות, זאת בתנאי שגימור המבנה בקיר קו האפס יבוצע כדוגמת שאר הקירות החיצוניים (ז.א. טיח ופרטי גמר אחרים).
- ו. בקיר קו אפס לא יבוצעו כל חלונות ו/או פתחי יציאה כולל צנרת וזיזים. הפתרונות להורדת מי גשם מהגגות יהיה מכל בית יחידת הקרקע הצמודה אליו.
- ז. לא תותר הקמת מבני עזר מחוץ למסגרת קווי הבניה, פרט לחניה.
- ח. חזית הגג - חובה לכסות מחצית משטח הגגות ברעפים. יתרת שטח הגגות תבוצע לפי בחירה באחת מתוך האפשרויות הבאות; מרצפות בטון, מוזאיקה (טרצו), גרנוליט, אבן טבעית וחצץ דקורטיבי.

ט. מפלסי מבני המגורים

- (1) באזורי המגורים 1 ו-2 לא יעלה גובה הבנין על 8 מ' מעל מפלס הכניסה ו/או מפלס הקרקע כאשר ההתייחסות תהיה לנמוך שביניהם (מידה זאת אינה כוללת גובה מעקות) כאשר הגג שטוח. במקומות בהם יכוסה ברעפים או במקרה של יציאה אל הגג, לא יעלה על גובה 11.5 מטר כפי שמפורט בסעיף (2) להלן.
- (2) יותר מבנה יציאה אל הגג שגובה תקרתו לא תעלה על 2.20 מטר מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר.
- (3) מסד עד גובה של 2.20 מטר לא יחשב כשטח מגורים, בתנאי שלא יפתחו בו חלונות ופתחים בקירות חיצוניים למעט פתח אחד לכניסת שרות.
- (4) שטחי מדרגות וחללים בגובה כפול ימדדו לצרכי רישוי רק במפלס אחד.
- (5) הגבהים המפורטים לעיל אינם כוללים את גובה האנטנות, מתקנים סולריים וארובות, בתנאי שיצויין גובהם וחומרי הבניה.

י. גימור חזיתות הבנינים וקביעת מפלסיהם

- (1) בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבנינים מפלסיהם, כולל צורת הגג, מפגע נופי ו/או ביצועי וישתלבו בחזיתות ובמפלס הבנינים השכנים הכל לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה. הזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים ומפלסיהם המוגשים לחזיתות הרחוב תהיה בידי הועדה המקומית.
- (2) מעקה מפלס הגג יהיה בנוי מאותם חומרים מהם בנוי המבנה ויהיה המשך ישיר לחזית המבנה.
- (3) על גגות ומרפסות תותר הקמת פרגולות מעץ לצרכי הצללה.

יא. אנטנות ומערכות סולריות

- (1) בגגות רעפים יהיה דוד המים בחלל הגג והקולטים על הגג מונחים על פני שיפוע הרעפים.
- (2) בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה אל הגג. בכל מקרה יאטמו בקירות החללים הצדדים שבין רצפת הגג לבין משטחי קולטי השמש. כ"כ יוסתרו בבניה גם מיכלי המים על הגג. בנית הקירות תתבצע מחומרי הבניה והגימור של הבניין.
- (3) תותר הקמת אנטנת טלביזיה מרכזית לכל הפרויקט ולא תותר הקמת אנטנות נפרדות בכל מבנה.

יב. מתקן לתליית כביסה

- (1) מתקן לתלות כביסה יוסתר ע"י חלק מהמבנה וישתלב בצורתו האדריכלית.
- (2) מתקן נפרד בחצר - יוסתר כדוגמת גדר כמפורט להלן ויובא לאישור הועדה. בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה.

15. הוראות לפיתוח סביבתי:

- א. קירות תומכים - יבנו אבן טבעית, גובה הקיר הנ"ל לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.  
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מטר. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
- ב. שביל גישה - ירוצף באחת מהאלטרנטיבות הבאות: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון משתלבות.
- ג. מדרגות לשביל גישה - יבנו מחומר שביל הגישה.

ד. מעקות מעל קירות תומכים לצד החזית יהיו מסבכת מתכת, על גבי בסיס של אבן לקט מקומית. הגדרות ישולבו בחזיתות השכנית לפי אישור הועדה המקומית. ביתר צידי המגרש תותר גדר רשת.

ה. שערי הכניסה יהיה מחומרי המעקות מעל הקירות התומכים.

ו. המסלעות יבוצעו מאבני האזור, עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

ז. את הקירות התומכים ומסלעות בגבולות המגרשים יש לבצע לפני תחילת הבניה למעט פתחים ומעברי גישה לצרכי הבניה. לועדה המקומית הזכות לתת היתר בשני שלבי ביצוע. הראשון עד גמר הפיתוח כנ"ל, וסיום יסודות, מסד, מרתף ומקלט. השני מגמר השלב הראשון ועד גמר עבודת הבניה.

#### 16. מתקני איסוף אשפה

שיטת איסוף האשפה ופינויה יותאמו ויבוצעו בהנחית המועצה המקומית, ע"י מתקנים ביתיים משולבים בקירות הפיתוח או בריכוזים למספר יחידות.

#### 17. שמירת עצים ונטיעות

בתחום מגרשי הבניה למגורים אין לעקור עצים ו/או לפגוע בהם בכל צורה שהיא בתחום רצועה של 2 מטר בין גבול המגרש לכיוון מרכזו בצדדים ו- 3 מטר מגבול המגרש האחורי. כריתת עצים תותר רק באישור מיוחד של מהנדס המועצה או מי שיוסמך על ידו לענין זה על בסיס סימון העצים בתכנית המדידה המצורפת להיתר הבניה. עקירת עצי זית ועצים מוגנים אחרים תעשה בהתאם לחוק ובתאום עם הרשויות הנוגעות בדבר.

#### 18. מערכות תשתית

(א) תותר זכות מעבר במגרשי הבניה לצנרת ותעלות לניקוז מי גשמים, צנרת ביוב, חשמל וטלפון. אין להקים על גבי אלה בנין. בכל אלה אין לפגוע ביתר זכויות הבניה של אותו המגרש כפי שפורטו לעיל.

(ב) כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, הכללית לפי דרישות הועדה.



(ג) יותר מתן שרותי תחזוקה לצנרת וקוי מים, ביוב קוי חשמל וטלפון אשר הסתעפותם למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקונים. זאת בתנאי שהמצב יוחזר לקדמותו, למעט צמחיה.

(ד) רשת החשמל ותאורת הרחוב תהיה עילית ואילו החיבור למבנים יהיה תת קרקעי. רשת הטלפונים תקשורת וטלויזיה בכבלים תהיה כולה תת-קרקעית.

(ה) לא יבנה בנין מעל או מתחת לקו חשמל. כל בנין חייב לענות על הדרישות המפורטות להלן ביחס לנסיגה מתיל החשמל הקרוב למבנה:

(1) בקו מ. עליון 9.5 מ'. (2) בקו מ. גבוה 5 מ'. (3) בקו מ. נמוך 2.5 מ'.

#### 19. מקלטים ומתקני בטחון

הקמת מקלטים ומתקני בטחון תבוצע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישורה.

#### 20. מוסכים ומשטחי חניה

א. אזור מגורים 1 - יוקצו מקומות חניה עפ"י תקן החנייה ובהתאם לגודל הדירות בתוך שטח המגרשים.

ב. אזור מגורים 2 - כמו באזור מגורים 1, החניות תמוקמנה באחת מפנינות המגרש בקו בנין קדמי ס אם לדעת מהנדס המועצה בהתייעצות עם מטרד התחבורה לא יהיה מטרד תעבורתי ובקו בנין צדדי ס. באזור זה יותר להקים חניה גם בהרכז חזית המגרש בקו בנין קדמי ס. אם לדעת מהנדס המועצה בהתייעצות עם מטרד התחבורה לא יהיה מטרד תעבורתי.

ג. באזור מגורים 3 - ימוקנו החניות בתוך המגרש לפי תקן החניה ובהתאם לתכנון מפורט.

ד. באזורי המגורים תותר הקמת חניה מקורה כאשר חומרי הבניה יהיו כחומרי הבנין של מבנה המגורים.

ה. באזורי מבנה הציבור, מוסד ומסחר, תיקבע החניה לפי תקני החניה בתחום המגרש.

21. רישום לצרכי ציבור

השטחים בתכנית זו מיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 118 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ירשמו ע"ש המועצה המקומית מעלות-תרשיחא עפ"י סעיף 26 לחוק הנ"ל.

22. נוהלי הגשת היתר בניה

- א. לא תוגש להיתר בניה ללא אישור מוקדם של היזמים המפתחים של השכונה כולה, לפי נוהלים שיסוכמו קודם לכן עם הועדה המקומית.
- ב. אין לראות באישור הגורם הנ"ל משום פגיעה בסמכויות הועדה כחוק.
- ג. לועדה המקומית תהיה הזכות לסרב לתת היתר בניה למבקש שלא ישתתף בהוצאות הפיתוח היחסיות של התכנית. לצורך זה ישמשו אישורים שינתנו ע"י גזברות המועצה המקומית.
- ד. בקשות להיתר בניה במגרשים בהם יותר מיחידת דיור אחת, תוגשנה יחד ע"י אותו מתכנן/עורך הבקשה, בשלב הראשוני כאשר המבקש יחוייב באגרות בניה ויקבל אישור בניה רק על החלק שבבעלותו.
- ה. הבקשות להיתר בניה יוכנו על בסיס תכנית מדידה - ק.מ. 1:250 שתפרס טופוגרפיה, עצים קיימים גבולות המגרש וכל מרכיבי הפיתוח שמסביבו.
- ו. כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטים מלאים ושלמים בכל הנוגע לפיתוח ובינוי, כולל פירוט גובה מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, מפלסי הקומות, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבנינים, שבילים, מדרגות וגדרות, מתקני אשפה, ארובות, פרטי המקלט (לפי דרישות הג"א), מתקני אשפה, קולטי שמש, דודי מים וסכמת צנרת הביוב.
- ז. לא יותר איכלוס המבנה והשימוש בו לפני שתוצא "תעודת גמר" אשר תינתן רק לאחר קיום כל תנאי "היתר הבניה" ואישור היזמים המפתחים של השכונה.

23. שטח לתכנון בעתיד:

באישור נפרד של הועדה המחוזית שינתן במועד מאוחר יותר ניתן להפוך מגרשים אלה למגרשי בניה לפי הפרוט הבא:

מגרש 333 - יהיה מיועד לבניני ציבור.

מגרש 215 - יהיה מיועד לאזור מגורים מיוחד בצפיפות בניה של 90% הכולל יחידות דיור בגודל שונה ובשלוש קומות. יחד עם הבקשה להיתר הבניה תוגש תכנית בינוי כללית אשר לפיה יקבעו קוי הבנין ופרטי הפיתוח של המגרש. במגרש זה תותר בנית דירות רגילות ובנוסף גם דירות אולפנה, דיור מוגן ודירות נופש.

מגרש 316 - יהיה מיועד לשטח מסחרי כמפורט בסעיף 12.

24. שלבי ביצוע התכנית:

א. מיד עם אישור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזא. חלוקת השטחים תעשה עפ"י תשריט שיוכן ע"י מודד מוסמך.

ב. שלבי הביצוע של התשתית ופיתוח המגרשים יתואמו עם המועצה המקומית.

ג. משך ביצוע התכנית - 10 שנים.

\* \* \*

מעלה יפה נוף בע"מ

חברת "מעלה יפה נוף בע"מ  
רחוב הרצל 16, חיפה ת.ד. 44543

יוזם התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לחכמת, בהנאי סיו ההיה ~~מקרקעי~~ ~~מקרקעי~~ ישראל, מחוז צפון

התנגדות הינה לצרכי תכנון בלבד, אך בה כדי להקנות כל זכות ליוזם  
התכנית או לכל בעל ענק אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקמה הסכ  
התחם עמנו הסכם מתאים באינה ואין התומתנו זו באה במקום  
ההנהלה על עמל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל  
הורה המליץ כל דין.

לפי הבלויסק נוצהר בזה כי אם נעשה ~~העשה~~ ~~העשה~~ על ידנו הסכם  
מיוזמינו ו/או אחרים, אין בהתנגדותנו על דיוניות הנה או הנה  
בסיוע הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י  
מי שרשט מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות  
אחרת ו/או תועמדת לנו מכה הסכם כאמור ו/או כל דין, סגן התומתנו  
ניחת אד ורק מנקודת מבט הטונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
הבית העשירי

4.10.83

מחבר התכנית

ב.א.ס - אדריכל גד עירון

רחוב יהואש 5 תל-אביב 63575

טלפון: 03-5238868

תאריך:



אין התנגדות  
מנהל מקרקעי ישראל

משרד הפנים נהוג צפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**5419** אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 1.4.92 לאשר את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית: ר. ג. א. סמנכ"ל לתכנון

**5419** הודעה על אישור תכנית מס.

**4073** פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

**972** מ. א. א. א. 7.1.93