

מ ח ר ז ה צ ה ר ו ן

נ פ ת ע כ ר

מ ר ח כ ת כ נ ר ן מ ק ר מ י ה ג ל י ל ה מ ר כ ז י

תכנית מפורטת מס' 2060/ג  
שכרן מערטים כמעלרת תרשיחא

בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל  
מגיש התכנית - משרד השכרן חיפה.

מחבר התכנית - אדריכל אבנר מקלר

חוק התכנון והבניה העירוני	
הועדה המקומית לתכנון ובניה	
הגליל המרכזי	
תכנית מס' 31/24	.....
הועדה המקומית בשיבתה מס' 14/78	.....
תאריך ההחלטה להסלין 6.6.78	.....
כל בהן תוקף לתכנית הנכונה לעיל.	
י"ר העדה	מאיר

שם רחלרת

.1

תכנית זו תקרא " תכנית מפורטת מס' 2060/ שכרד מערטים  
כמעלרת תרשיחא".  
התכנית תחול על השטח המתחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף,  
המהורה חלק בלתי נפרד מהתכנית, בכל הענינים הכלולים בתכנית  
ובתשריט.

יחס לתכנית אחררת

.2

על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מתאר למעלרת-תרשיחא,  
שדבר הפקדתה פורסם בי"פ מס' ..... מיום ..... בכל  
מקרה של סתירה בין התכנית האמורה לעיל, לבין הוראות תכנית  
זו, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

המקום

.3

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במעלרת תרשיחא:-

חלקי חלקות	ח ל ק ר ת	ג ר ש
24 , 9	26 , 25 , 13 , 10 , 8 , 5	שטח בנוי - 18386
	30 , 1	18387

..../.

- .4 שטח התכנית  
שטח התכנית הוא 48.120 דונם בערך (מדוד באופן גרפי).  
חלוקת השטחים למגורים, צבורי, צבורי פתוח, דרכים, שבילים וכו'  
תהיה בהתאם לטבלה שכתשריט.
- .5 גבולות התכנית  
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
- .6 ירזם התכנית  
משרד השכון - מחוז הצפון, חיפה
- .7 בעלי הקרקע  
מינהל מקרקעי ישראל
- .8 מחבר התכנית  
אבנר מקלר, אדריכל, "אורנת" בע"מ - עכו, ת.ד. 161.
- .9 מטרת התכנית  
תכנון מפורט של השטח הכלול בתכנית ויעוד שטחים למגורים, בניני  
צבור, שטחים צבוריים פתוחים, דרכים וחניות צבוריות, שבילים  
להולכי-רגל ויעדים נוספים כפי שיפורט להלן ברשימת התכליות.  
...../.

10. באור סמרי התשריט

ה מ ש מ ע ר ת

10.1	גבול התכניה
10.2	אזור מגורים קומה אחת
10.3	אזור מגורים 2 קומות
10.4	אזור מגורים 3 קומות
10.5	שטח לבניני צבור
10.6	שטח צבורי פתוח
10.7	שבילים להולכי רגל
10.8	דרך מוצעה/הרחבה/חניה צבורית
10.9	מספר הדרך
10.10	מרווח קדמי
10.11	רחב הדרך
10.12	גבול ומספר גוש
10.13	גבול מגרש מוצע
10.14	גבול ומס' חלקה
10.15	בנין קיים
10.16	בנין להריסה
10.17	קו חשמל מתח נמוך
10.18	קו חשמל מתח נמוך לבטול
10.19	גבול חלקה רשומה מיועד לבטול
10.20	מס' חלקה לבטול
10.21	שטח לבניני צבור/בית-קפה
10.22	שטח לממחר
10.23	חזית מסחרית
10.24	סטרויון
10.25	רחבה צבורית

ה ס י מ ו ן

קו כחול עבה
שטח צבוע כחום
שטח צבוע חכלת
שטח צבוע צהוב
שטח חום ומתחם חום כהה
שטח צבוע ירוק
שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק-אדום לסרוגין
שטח צבוע אדום
מס' ברבע עליון של העגול בצבע שחור
מס' ברבע הצדדי של העגול בצבע אפור
מס' ברבע התחתון של העגול בצבע אדום
קו משונן צבע החשריט ומספר בן 5 ספרות
קו דק בצבע החשריט
קו דק ומספר חלקה בעגול
שטח מוקף בקו ומטויט בנקודות
שטח מוקף בקו ומוקף בקו בצבע צהוב
קו דק מרוסק בצבע אדום
קו דק מרוסק בצבע אדום טיוט כקוים אלכסוניים אדומים עליו
קו מרוסק ירוק
מספר מוקף בעגול ירוק מרוסק
פסים חום ואפור לסרוגין
שטח צבוע אפור
קו בצבע סגול
פסים כחול ואפור לסרוגין
שטח צבוע חום עם רשת ירוקה

.../.

חנניה צבורית .11

111

שעור החנניה הצבורית יהיה בשעור ~~211~~ ליה"ד. ההכשרה בפועל של השטח המיועד לחנניה צבורית, תבוצע עם התקדמות בשלבי הבניה לפי היחס האמור, יתרת השטח המיועד לחנניה צבורית ואשר לא יבוצע בשלב הבניה כאמור לעיל יפותח כשטח צבורי פתוח.

דרכים .12

הדרכים ייסללו ברחבם המלא ובצומעם יותנה בהיתר הבניה.

הפקעות .13

השטחים המועדים לצרכי צבור כהתאם להוראות 188 ב' בחוק התכנון והבניה חשכ"ה ירפקעו ע"י המועצה המקומית מעלות חרשיחא וירשמר על שמה.

אשרר חנניה מתחת ובקרבת קרי חשמל .14

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקרי חשמל עיליים. בקרבת קרי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה, רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקצוני והקרוב ביותר של קרי החשמל ובין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:-

.../.

- |          |                         |
|----------|-------------------------|
| 2 מטרים  | כרשת מתח נמוך           |
| 5 מטרים  | בקו מתח עליון עד 22 ק"ד |
| 8 מטרים  | בקו מתח עליון עד 110 "  |
| 10 מטרים | בקו מתח עליון עד 150 "  |
2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה.
3. עמודי חשמל שיימצאו בתוך שטח כביש המיועד לכלי רכב, יועתקו לקו רחוב וזאת ע"ח היוזמים ו/או המבצעים בתאום עם חברת החשמל.
4. על היוזמים ו/או המבצעים לתאם עם חברת החשמל את מיקומם המדויק של מתקני הספורט, מגרשים ופינות משחק לילדים (בשטחיטג' - ד' שבחכנית) שיוקמו בקרבת קווי חשמל הקיימים.
15. ניקוז מי-הגשמים
- יבוצע ע"י מגיש התכנית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית, ע"י חלחול טבעי, ניקוז וזרימה בתעלות עיליות/בצנורות תת-קרקעיים.
16. אספקת המים
- תהיה מרשת אספקת המים של "מקורות"
17. הרחקת אשפה
- טדורי רכוז והרחקת אשפה יקבעו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית של מעלות תרשיחא.
18. כ י ו ב
- כל הבנינים יחוברו לרשת הביוב המרכזי, שתבוצע ע"י מגיש התכנית למיפרטים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית מעלות תרשיחא.

...../.

19. הידרנטים  
מגיש התכנית לבצע הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות, כפי שיקבעו ע"י רשות כבוי-אש.
20. מ ק ל ט י ט  
לא ינתן היתר בניה אלא אם כן יסומן בתכנית מקלט בהתאם להוראות הג"א, שתהיינה בתוקף בעת הגשת תכנית הבקשה למתן היתר בניה.
21. בניני עזר  
חותר הקמת בניני עזר שיטמשו כשטחי אכסון מחוץ לתחומי הבנינים, לפי שיסומן בתכנית הבקשה למתן היתר בניה.
22. משושות לרדיר ולטלביזיה  
לא חותר התקנת משושות לרדיר ולטלביזיה, אלא אם כן זומנו מקומן וצורתן בתכנית הבקשה להיתר בניה.
23. בנינים להריסה  
הבנינים המיועדים להריסה, יהרסו ע"י מגיש התכנית לפני התחלת פעולות הבניה במגרש הבנין, שבו קיים מבנה מיועד להריסה.

.../.

24. שמירה על העצוב הארכיטקטוני

הכנינים הכלוליים בחכנית עוצבו עוצבו ארכיטקטוני מגובש. לא תותר כל פעולה, שיש בה כדי לפגוע בצורת הכנינים: שנוי ו/או החלפת חמרי הצפוי-הגמור ו/או החלפתם. שינוי הגורמים בחזיתות הכנינים. לא תותר התקנת תריסים לסגירת פתחים או מרפסות, אלא בצורה ובגוון אחידים בצורה משולבת עם אופן הסגירה של הפתחים, כנ"ל בכנינים סמוכים.

25. גיבון ונטיעות בין הכנינים

גיבון ונטיעות במרווחים שבין הכנינים יבוצעו ע"י מגיש התכנית, בסמוך להשלמת פעולות הבניה בשטח.

26. גובה הכנינים ומספר הקומות

גובה בנייני המגורים יהיה כמסומן בחשויט- ללא קומת עמודים. תותר בנית קומה קרקעית (קומת מרתף). גובה בניינים צבוריים בעלי אופי בלתי מסחרי ומבנה חנויות - יהיה לפי שיאושר ע"י ועדה מקומית "הגליל המרכזי" בעת אשר הבקשה למתן היתר בניה.

27. לא תותר הקמת גדרות בתחום התכנית, אלא בהסכמת בעל-הקרקע ומגיש התכנית, לפי תכנית הבקשה להיתר בניה לבנינים. הגדרות יוקמו לאורך גבולות המגרשים, בצד שבו הם גובלים עם דרך או חניה צבורית, או עם מגרש למוסד צבורי, או עם שטח צבורי פתוח ושכיליים. גדרות הקיימים בשטח על מגרשים המיועדים לבניה יורסו בהתאם למסומן באשור הבקשה להיתר בניה.

.../.



- 28.1 אזור מגורים קומה אחת  
תורשה בניה בנייני מגורים בקומה אחת בהתאם לתכנית אחידה  
% בניה מותר 36% משטח המגרש. תותר בניה קומה קרקעית  
קומת מרתף. תותר בניה מבני עזר כחצר בהתאם לתכנית הגשה.
- 28.2 אזור מגורים 2 קומות  
תורשה בניה בתי-מגורים ב-2 קומות ללא קומת עמודים  
% הבניה המותר 36% משטח המגרש.
- 28.3 אזור מגורים ב-3 קומות  
תורשה בניה בתי-מגורים ב-3 קומות ללא קומת עמודים,  
% הבניה המותר 40% משטח המגרש.
- 28.4 שטחים לבנייני צבור  
השטח המסומן באות א' מיועד לגן ילדים  
השטח המסומן באות ב' מיועד למועדון  
השטח המסומן באות ג' מיועד למגרש כדור סל-עף
- 28.5 שטחים צבוריים פתוחים - השטחים המסומנים כאותיות ד' ו-ה'  
ישמשו לנטיעות, גינות, מגרש משחקים הכולל מגרש משולב  
כדור-סל-עף, מגרשי משחקי ילדים, אנדרטאות ומתקנים  
המשמשים ליעודים הנ"ל.
- 28.6 דרכים חניות ושבילים  
ישמשו למעבר הולכי-רגל ורכב מוטורי ויסללו ברחבם המלא  
ע"י יוזמי התכנית

..../.

- 28.7 שטח לבניני צבור ובית-קפה  
השטח מיועד לבניית בית-קפה שישרת גם את המועדון
- .28/8 שטח למסחר  
בשטח תותר הקמת בתי-מסחר, עסק ומשרדים שכונתיים בהתאם לשימושים המותרים עפ"י תכנית המתאר
- .28/9 טוויזן  
השטח ישמש למעבר מקורה להולכי רגל
- .28/10 רחבה צבורית  
מיועדת לשימוש הציבור, תותר בניית כריכת נוי, נטיעת עצים ורצוף. תרשם זכות מעבר לצבור לצמיחות

.29 טבלת מגרשים ובנינים

שטח בניה מותר	מס. יח"ד	מס. קומות	מס. כניסות	שטח המגרש	מס.
0.348	3	1	3	0.966	.1
0.423	5	1	5	1.189	.2
0.293	3	1	3	0.817	.3
0.238	2	1	2	0.661	.4
0.238	4	2	4	0.660	.5
0.257	4	2	4	0.713	.6
0.165	1	1	1	0.457	.7
0.320	6	2	6	0.890	.8
0.293	6	2	6	0.813	.9
0.149	1	1	1	0.406	.10
0.290	6	2	6	0.807	.11
0.426	8	2	8	1.183	.12
0.342			שטח רזרבי	0.951	.13
0.642	12	3	3	1.614	.14
0.646	12	3	3	1.615	.15
0.577	12	3	3	1.442	.16
0.586	18	3	3	1.466	.17
0.877	18	3	3	2.192	.18
0.926	18	3	3	2.316	.19
0.790	18	3	3	1.970	.20
1.100	18	3	3	2.751	.21
0.398	6	2	6	1.107	.22
0.638	12	2	12	1.767	.23
0.392	6	2	6	1.084	.24

11.600 סה"כ

מ ר ר ח י ט

30

גודל מגרש מינימלי: ההוראות בתכנית המתאר בקשר לגודל מגרש מינימלי לא תחייבנה בשטח התחולה של תכנית זו. המרווחים הקדמיים יהיו לפי המסומן בחשריט. המרווחים הצדדיים והאחוריים כמפורט:

<u>מרווח אחורי</u>	<u>מרווח צדדי</u>	
5 מ'	3 מ'	באזור מגורים קומה אחת
4 מ'	3 מ'	באזור מגורים 2 קומות
5 מ'	5 מ'	באזור מגורים 3 קומות

ובתנאי שהמרחק בין 2 בנינים סמוכים באזורים של 2 ו-3 קומות, לא יקטן מ-10 מ'.

תנאים מיוחדים

31

כל הכניבים ייבנו בבניה קשיחה.

ח ת י מ ר ת

17.1.79  
 ת.ד. 272  
 ירום התכנית

ת.ד. 272  
 633901  
 מגיש התכנית

מחבר התכנית

מס' 1015 -

התאחדות המורים והמורות

מחוז תל אביב

מס' 1015 -

התאחדות המורים והמורות

מחוז תל אביב

מס' 1015 -

התאחדות המורים והמורות

מחוז תל אביב

מס' 1015 -

התאחדות המורים והמורות

מחוז תל אביב

מס' 1015 -

התאחדות המורים והמורות

מחוז תל אביב

מס' 1015 -

התאחדות המורים והמורות

מחוז תל אביב

מס' 1015 -

התאחדות המורים והמורות

מחוז תל אביב

מס' 1015 -

התאחדות המורים והמורות

מחוז תל אביב

מס' 1015 -

התאחדות המורים והמורות

מחוז תל אביב

מס' 1015 -

התאחדות המורים והמורות

מחוז תל אביב

מס' 1015 -

התאחדות המורים והמורות

מחוז תל אביב

מס' 1015 -

התאחדות המורים והמורות

מחוז תל אביב

מס' 1015 -

התאחדות המורים והמורות

מחוז תל אביב

מס' 1015 -

התאחדות המורים והמורות

מחוז תל אביב

21