

מרחב תכנון מקומי - מחוז הצפון

מעלות - תכנית מפורטת מס' 434

4344/כ

המהווה שנוי לחלק מהשטח הכלול בתכנית
שכון צבורי - מעלות מס' 2/53/5
(תיקון מס' 4 לתכנית מס' 2/53/1)
ואשר הוכנה עפ"י חוק רשום שכונים צבוריים
(הוראת-השעה) תשכ"ד-1964

מחוז - הצפון

נפת - עכו

ישוב - מועצה מקומית, מעלות-תרשיחא

בעל הקרקע	: מנהל מקרקעי ישראל
יוזם התכנית	: משרד הבנוי והשכון, חיפה
מגיש התכנית	: עמידר - החברה הלאומית לשכון עולים בישראל - בע"מ
מחבר התכנית	: עדי עמבור, ארדיכל

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי כפא

תכנית צפונה מס' 4344

הועדה המחוזית בישיבתה ה 10/11/83

מיום 5.10.83 החליטה לתת תוקף

לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון [Signature]

יושב ראש הועדה [Signature]

מספר תכנית 9344

מספר תיקון 3723

תאריך 11/11/84

מרחב תכנון מקומי - מחוז הצפון
מעלות - תכנית מפורטת מס' 4344/2
המהווה שנוי לחלק מהשטח הכלול בתכנית שכונ-צבורי - מעלות
מס' 2/53/5 (תיקון מס' 4 לתכנית מס' 2/53/1), ואשר הוכנה
עפ"י חוק רשום שכונים צבוריים (הוראת-השעה) תשכ"ד-1964

1. השם והתחולה :

תכנית זו תקרא בשם : מעלות - תכנית מפורטת מס'
ותחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על התשריט המצורף לתכנית זו,
והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. היחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה תיקון לחלק מהשטח הכלול בתכנית שכונ צבורי
מס' 2/53/5 (תיקון מס' 4 לתכנית מס' 2/53/1) שהוכנה לפי חוק רשום
שכונים צבוריים (הוראות השעה) תשכ"ד-1964.
הוראות תכנית זו בשטחה, תהיינה עדיפות על פני הוראות כל תכנית קודמת.

3. ה מ ק ו ס :

מחוז	- הצפון
נפה	- נפת עכו
מועצה מקומית	- מעלות-תרשיחא
גוש (בהסדר)	18429

4. שטח התכנית :

שטח התכנית הוא כ-28,083 דונם בערך, מדוד ומחושב גרפית.

5. גבולות התכנית :

מצפון : דרך מס' 127 רח' הרב משאש
מדרום : דרך מס' 12 רח' דוד בן-גוריון
ממזרח : דרך מס' 124 רח' ארזים
ממערב : דרך מס' 124 רח' הרב קוק
ושכונת המגורים, בין דרך מס' 126 רח' ארזים,
ודרך מס' 12 רח' בן-גוריון.

6. בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל.

7. מגיש התכנית :

חברת "עמידר" : החברה הלאומית לשכון עולים בישראל בע"מ.

8. יוזם התכנית :

משרד הבנוי והשכון, מחוז - חיפה.

9. מחבר התכנית :

עדי עמבור, ארדיכל - חיפה.

10. מטרת התכנית :

10.1 תכנון מחדש, במסגרת פרויקט שקום שכונות, של חלק מהשטח הכלול בתכנית שכון צבורי מס' 2/53/5 ויעוד שטחים למגורים, למוסדות-צבורי : מעון-יום לקשיש, ומרכז לאומניות כמרכז מסחרי/צבורי, והקצאת שטחים צבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל, כפי שיפורט להלן ברשימת התכליות.

10.2 לשנות חלק מהתקנות בתכנית שכון צבורי מס' 2/53/5 ולקבוע תקנות נוספות על אלו שפורטו בה.

10.3 לבטל חלוקה קיימת, לאחד ולחלק מחדש את השטחים בהתאם ליעודים ושמושיהם המסומנים בתשריט, ולקבוע תנאים למתן היתרי בניה.

11. היתרי בניה, רשום וחלוקה :

11.1 נתן יהיה להוציא היתרי בניה עפ"י הוראות תכנית זו.

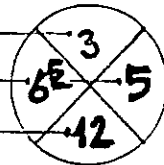
11.2 התכנית לצרכי רשום וחלוקה מחדש של הקרקע הכלולה, בתחום התכנית, תוגש לאשור הוועדה המקומית, בהתאם להוראות סעיף 138 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או סעיף 139, לאחר גמר בצוע עבודות התשתית בשטח : כבישים, פתוח (שבילים, מדרגות, קירות תומכים וכו') ולא לפני גמר היסודות לבנינים שבגינם תוכן תכנית החלוקה.

12. באור סימני התשריט :

ה ב א ו ר

ה ס מ ו ן

קו כחול עבה	12.1 גבול התכנית
שטח צבוע בכתום בהיר	12.2 איזור מגורים - קומה אחת
שטח צבוע בתכלת	12.3 איזור מגורים - 2 קומות
שטח צבוע בצהוב	12.4 איזור מגורים - 3 קומות
שטח צבוע חום/אפור לסירוגין ומותחם בקו שחור	12.5 שטח מסחרי/צבורי
שטח צבוע חום בהיר, מוקף בקו חום כהה	12.6 שטח לבניני צבור
שטח צבוע חום-אפור	12.7 דרך מאושרת/קיימת
שטח צבוע אדום	12.8 דרך מוצעת /הרחבה
מספר ברבע העליון של העגול - בצבע שחור	12.9 מספר הדרך
מספר ברבע הצדדי של העגול - בצבע אדום	קו בנין
מספר ברבע התחתון של העגול - בצבע אדום	רוחב הדרך
שטח צבוע ירוק	12.10 שטח צבורי פתוח
שטח צבוע בקווים אלכסוניים אדום/ירוק לסירוגין	12.11 שבילים להולכי-רגל (זכות מעבר)
קו משונן בצבע התשריט ומספר בן 5 ספרות	12.12 גבול ומספר הגוש
קו מסומן בצבע התשריט ומספר מוקף בעגול בצבע ירוק	12.13 גבול חלקה רשומה ומספר
קו בצבע ירוק ומספר מוקף בעגול בצבע ירוק	12.14 גבול מגרש מוצע ומספר
קו מרוסק ירוק ומספר מוקף בעגול מרוסק בצבע ירוק	12.15 גבול ומס' חלקה רשומה לבטול
קו מרוסק צהב תוחם קוים מרוסקים צהובים	12.16 מיועד להריסה
קו מרוסק אדום	12.17 קו בנין



13. ד ר כ י ס :

- 13.1 הדרכים יסללו ברוחבם המלא, ע"י מגיש התכנית, ובצועם יותנה כהיתר הבניה.
- 13.2 שבילים להולכי רגל, כולל מדרגות, יבוצעו בהתאם לתכניות פיתוח מפורטות. רוחב השבילים להולכי רגל לא יקטן מ-1.5 מ'.

14. ה פ ק ע ו ת :

השטחים המיועדים לשטחי ציבור, בהתאם לסעיף 188ב' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, יופקעו ע"י ו.ב.ע. מקומית מעלות-תרשיחא, וירשמו ע"ש המועצה המקומית מעלות-תרשיחא.

15. אישורי בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- 15.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך - 2 מטר, בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 6.5 מטר.
- 15.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו.
- 15.3 לא יוצבו בשטח התכנית טרנספורמטורים על עמודים.
- 15.4 הטרנספורמטורים ישולבו בתכניות הפיתוח, בתוך הקירות התומכים.
- 15.5 הזנת החשמל לבתים תהיה תת-קרקעית. אין לבצע חיבור עילי.
- 15.6 הזנת עמודי תאורת הרחובות תהיה תת-קרקעית.

16. נקודת מי גשמים :

יבוצע ע"י מגיש התכנית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית, ע"י חלחול טבעי, נקודת וזרימה כתעלות עיליות / בצנורות תת-קרקעיים.

17. אספקת המים :

תהיה מרשת אספקת המים של המועצה המקומית מעלות-תרשיחא.

18. טלפונים :

כל חיבורי קשר הטלפונים לבנינים, יהיו תת-קרקעיים, ואין לבצע כל חיבור עילי.

19. הרחקת אשפה :

סדורי רכוז והרחקת האשפה יקבעו בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

20. בנין :

כל הבנינים יחולצו לרשת הביוב המרכזית בהתאם למפרטים שיאושרו ע"י מהנדס המועצה המקומית.

21. ה י ד ר נ ט י ם :

מגיש התכנית לבצע קביעת הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות כפי שידרשו ויסומנו ע"י רשויות כיבוי-אש.

22. מ ק ל ט י ם :

לא ינתן היתר בניה, אלא אם יסומן בתכנית הבקשה להיתר בניה מקלט, בהתאם להוראות הג"א שתהיינה בתוקף בעת הגשת תכנית הבקשה למתן היתר בניה. יותר הקמת מקלט משותף למספר יח"ד, או במבנה נפרד, בצורה משולבת עם קירות תומכים, ופתוח השטחים הצבוריים.

23. בניני עזר :

לא תותר הקמת בניני עזר מחוץ לתחומי הבנינים, כגון : מוסכים פרטיים, מחסנים ביתיים, חדרי אשפה, חדרי כביסה, חדר רכוז בלונני-גז (מלבד בשילוב בקירות תומכים) וכו'. הנ"ל יקבעו בקומת העמודים ו/או הכניסה, לפי שיסומן בתכנית הבקשה למתן היתר בניה.

24. משושות לרדיו ולטלוויזיה :

לא תותר התקנת משושות לרדיו ולטלוויזיה, אלא אם כן סומנו מקומן וצורתן בתכנית הבקשה להיתר בניה. לכל בנין תותר אנטנה מרכזית אחת.

25. שלטים ומתקני פרסום :

לא תותר התקנת שלטים ומתקני פרסום, על חזיתות בניני המגורים למעט מספר מואר ושילוט ברחובות. התקנת מתקני פרסום שלא על חזיתות הבנינים, תהייה חייבת בהיתר בניה, שלא ינתן אלא אם כן תשא התכנית את חתימת מגיש התכנית ובעל הקרקע. שלטי הפרסום מסחריים יוקמו כפי שיסומן בתכנית הבקשה למתן היתר בניה.

26. דודי שמש ומתקנים על הגג :

חובה להתקין דודי-שמש על גגות ו/או חזיתות הבנינים כפי שיסומן בתכנית בקשה להיתר-בניה.

27. שמירה על העצוב הארכיטקטוני והתאמה לטופוגרפיה :

27.1 הבנינים הכלולים בתכנית זו יעוצבו בעצוב ארכיטקטוני מגובש. לא תותר כל פעולה שיש בה כדי לפגוע בצורתם האחידה כגון : שינוי ו/או החלפת חומר הציפוי/הגימור בחזיתות השונות כולל שינויי הגוונים והצבעים.

לא תוותר גם התקנת תריסים לסגירת פתחים או מדפסדוז. אלא ביטול
ובגוון אחידים והתואמים את מפרטי הסגירה הקיימת בבנין,
והמשתלבים לקיים בבנינים הסמוכים.

27.2 באזור מגורים של בנינים בני 2-3 קומות מעל מפלס הכניסה הראשית
עם/בלי קומת-עמודים, במקרים בהם יוצבו הבנינים על שטחים בשפוע
קרקע סבעי העולה על 15%, יהיה ניתן להוסיף קומה/קומות מגורים
מתחת למפלס הכניסה הראשית, ולא יהיה בכך משום סטיה לגבי מספר
הקומות המותר באזור. מדידת מספר הקומות היא בקו אנכי משוך
מהקרקע, בכל חלק של הבנין.

28. גיבון ונטיעות במרווחים בין הבנינים :

גיבון ונטיעות במרווחים בין הבנינים יבוצעו ע"י מגיש התכנית בסמוך
להשלמת פעולות הבניה כשטח.

29. גובה הבנינים ומספר הקומות :

גובה הבניני המגורים יהיה כמסומן בתשריט וכמפורט ברשימת התכליות.
גובה המבנים לצרכי צבור ומסחר יהיה לפי שיקבע בתכנון המפורט לבצוע
ויתבסס על פתרון ארכיטקטוני בהתייחסות לתנאים הטופוגרפיים והשתלבות
עם הבנינים בסביבה, ובאשור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

30. גדרות :

תותר הקמת גדרות בתחום התכנית, כחלק אינטגרלי מתכנית הפתוח של השטחים-
הצבוריים הכוללת, שתסומן בתכנית הבקשה להיתר הבניה לבנין.

31. רשימת התכליות :

31.1 איזור מגורים-של קומה אחת :

תורשה הרחבה לבנינים הקיימים בגבולות קווי הבנין, המצוינים
בתשריט, ובגבה קומה אחת.
בגלל שפועי-הקרקע החזקים (שפוע מעל 15%), הרי בבניה-חדשה הן
בתוספות והן ע"י הריסה ובניה-מחדש תותר בניה במפלסים, בגבה של
לא יותר מ-3 מ'. מקסימום ממרכז המגרש.
כשה"כ ממ"ר - בנין, המותרים לבניה ברוטו כולל ח' מדרגות,
מרפסות, מקלטים, מחסנים וכו' - מקורי-גג, לפי המצוין בטבלת
המגרשים והבנינים סעיף 32.1.

31.2 איזור מגורים של 2 קומות :

תורשה הרחבה לבנינים הקיימים בגבולות קווי הבנין, המצוינים בתשריט,
ובגבה 2 קומות.
בגלל שפועי הקרקע החזקים (שפוע מעל 15%), הרי בבניה החדשה, הן
בתוספות והן ע"י הריסה ובניה מחדש, תותר בניה במפלסים בגבה של
לא יותר מ-6 מ' מקסימום ממרכז המגרש.

כססה"כ ממ"ר בנין, המותרים לבניה ברוטו כולל ח' מדרגות, מרפסות, מקלטים, מחסנים וכו' מקורי-גג, לפי המצוין בטבלת המגרשים והבנינים, סעיף 32.1.

31.3 איזור מגורים 3-4 קומות :

תורשה הרחבה לבנינים הקיילמים בני שתי-הקומות בחלק המזרחי הצפוני והדרומי בלבד, בגבולות קני הבנין המצוינים בתשריט, עד לגובה 3 קומות, כשהקומה השלישית תותר כה בניה של 60% משטח הגג (ברוטו) בלבד.

לא תורשה כל הרחבה בצד המערבי של הבנינים.

כססה"כ ממ"ר - בנין, המותרים לבניה ברוטו כולל ח' מדרגות, מרפסות, מקלטים, מחסנים וכו' מקורי-גג, לפי המצוין בטבלת המגרשים והבנינים סעיף 32.1.

31.4 שטחים לבניני צבור

המגרש המצוין באות "א" מיועד למעון יום לקשיש.

יבנה ב-2 קומות, 50% מקסימום שטח בניה, לכל קומה, משטח המגרש.

31.5 שטחים לבניני צבור בעלי אופי מסחרי :

המגרש המצוין באות "ב" מיועד למרכז לאומניות, יבנה בגבה 1-2 קומות, כססה"כ אחוזי הבניה הם : 35% לקומה א' ו-20% לקומה ב' משטח המגרש. יש לשלב את פתוח השטח עם פתוח השטחים הצבוריים הפתוחים באיזור המקלט ולתאמם עם הגשת התכניות לאשור הרשויות.

31.6 שטחים צבוריים פתוחים :

השטחים הצבוריים הפתוחים ישמשו לנטיעות, גנון, מגרשי משחקים, אנדרטאות, מקלטים, בריכות-נוי ומזרקות וכו'. על מגיש התכנית להשלים את פתוח כל השטחים הצבוריים בשטח התכנון, ובצועם יותנה בהיתרי הבניה, לצרכי ההרחבות והשפוצים.

32.1 בניני מגורים :

מס' המגרש	מס' הבנין	שטח המגרש ממ"ר	מס' יחיד מקס' למגרש	סה"כ שטח בניה מותר בממ"ר	קו בנין קדמי	קו בנין אחורי	קו בנין צדדי מערבי	קו בנין צדדי מזרחי	הערות
1	55	1,030.50	10-12	1,200	4.0	2.0	0	0	לא תותר
2	56	1,095.00	10-12	1,200	4.0	2.0	0	0	בניה נוספת, ו/או הרחבה
3	57	1,238.12	10-12	1,200	4.0	2.0	0	0	בצדו המערבי של הבנין
4	58	1,163.63	8-10	960	4.0	2.0	0	0	
5	155	1,138.19	8-10	960	5.0	5.0	0	0	
6	156	1,044.56	8-10	960	5.0	5.0	0	0	
7	157	1,222.50	6-8	720	5.0	5.0	0	0	ידרש תיאום
8	67	705.00	10	420	5.0	3.0	0	0	תכנוני להרחבות
9	68	633.00	10	420	5.0	3.0	0	0	והתוספות המוצעות
10	69	611.25	10	420	5.0	3.0	6.5	0	באשור ו.ב.ע.
11	64	679.25	6	240	5.0	4.0	0	0	מקומית
12	65	611.75	6	240	5.0	4.0	0	0	
13	66	775.12	8	360	5.0	4.0	0	0	
			124	9,300					
			11,947.87						

סה"כ

הערה: כל הבנינים הקיימים והתוספות המאושרות, הנמצאים מחוץ לק. ב. המוצע, יודשה שמוש חריג בהם, למשך 30 שנה.

32.2 בניני צבור :

מס' מגרש	שטח המגרש בדונם	יעוד	% בניה בקומות		קווי בנין	
			ק"א	ק"ב	קדמי	מזרחי מערבי
1	"א" 1,372.88	מעון-יום לקשיש	50%	50%	4.0	0
2	"ב" 3,648.12	מרכז לאומניות	35%	20%	4.0	6.5

33. ח ח ל מ ו ת :

ת א ר י ד

20.4.82

758

ח ח ל מ ה

חשד גלוינה ושיכון
מאדריכליפה

דן הניכאות וכל הוצאה
ת.ז. 272 טל. 660961

[Handwritten signature]

לזם התכנית

מגיש התכנית

בעל הקרקע

עורך התכנית

24.5.81

עדי עתבונ ארדיכל

נרחב לוכיש חיפה

טל. 84794 ת.ז. 6487

[Handwritten signature]

34. אשורי הוועדות :