

מרחב חכנון מקומי - מחוז הצפון

6297/1

מעלה - חכניה בצורה מס

המחוז שינוי לחלק מהשטח הכלול בחוכניה מס' 1025/2, חב"ע 2934/2, 3434/2

ושכון ציבורי - מעלות מס' 2/53/1

מחוז - הצפון

נפת - עכו

ישור - מועצה מקומית מעלות הרשיחא

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

6297 תפקיד חכניה מס

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 8.8.88 לתפקיד את החכנית

יורר הועדה המחוזית

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

יוזם החכניה: מועצה מקומית מעלות הרשיחא

מגיש החוכניה: מועצה מקומית מעלות הרשיחא

מחבר החוכניה: אריה גורן אדריכל

רח' כלניה 6, כרמיאל, טל. 04-987154

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

6297 תפקיד חכניה מס

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 8.9.90 לאשר את החכנית

יולי 989

סמנכ"ל לתכנון יורר הועדה המחוזית

התכנון והבניה תשכ"ה צ"ל
ההחלטות המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי

חכנית מס' 6297 - 89/88

הועדה המקומית בשיבתה מס' 1/88

סיום החליטה להסליך 31.4.88

הפקדת החכנית הנקובה לעיל

יורר הועדה

מנכ"ל הועדה

הודעה על אישור חכנית מס' 6297

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3880

2577 28 23.5.96

רחב תכנון מקומי - מחוז הצפון

מעלות-הכניה מפורטת מס' 6297 / ג

המהווה שינוי לחלק מהשטח הכלול בתוכנית

תב"ע ג/ 1025, שכון ציבורי-מעלות - 1 / 53 / 2, תב"ע ג/ 2934, תב"ע ג/ 3434

השם והתחולה

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

היחס לתכניות אחרות :

התכנית זו מהווה שינוי ותיקון לחלק מהשטח הכלול בתוכנית תב"ע ג/ 1025, תב"ע ג/ 2934 ושכון-ציבורי-מעלות 2/53/1 ותב"ע ג/ 3434 הוראות תכנית זו, בשטחה, תהיינה עדיפות על פני הוראות כל תכנית אחרת.

המקום :

מחוז - הצפון
נפה - עכו
מועצה מקומית - מעלות - תרשיחא
גוש - 18431

שטח התכנית :

13.7 דונם, בערך, מדוד ומחושב גרפיה מתוך הכנית בק.מ 1:1250

גבולות התכנית :

מדרום ומזרח - דרך מס' 127 רח' הרב משאש ורח' הרב קוק
ממזרח - דרך מס' 125 רח' מעלה הבנים ואתר הנצחה יד לכ"ו
בצפון ובמערב - גן הבנים, מעון יום

בעל השרע :

בינהל מקרקעי ישראל

בגיש התוכנית :

מועצה מקומית מעלות - תרשיחא

8. יזום התוכנית:
מועצה מקומית מעלות-תרשיחא
9. מחבר התוכנית:
אריה גורן - אדריכל
10. מטרת התוכנית:
הכנון השטח מחדש וייעוד השטחים לבתי דו-משפחתיים עם קיר משותף, הרחבות מגורים והקצאת שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל, כפי שפורט ברשימת התכליות.
11. היתרי בניה רשום וחלוקה:
11.1 ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ע"פ הוראות תכנית זו.
11.2 לצ יינתן היתר בניה לתוספת בניה עד שכל המבנים הבלתי חוקיים באותה חלקה ייהרסו בהתאם להוראות תכנית זו (על פי דרישת המועצה).
11.3 התכנית לצרכי רישום וחלוקה מחדש של הקרקע הכוללת, בתחום תכנית זו, תוגש לאשרור הועדה המקומית, בהתאם להוראות סעיף 138 לחוק התכנון והבניה השכ"ה, או סעיף 139, זאת לאחר גמר בצוע עבודות ההשחיה בשטח, כבישים, פהוב, שבילים, מדרגות, קירות תומכים וכו'.
12. באור סיכונים בהשרים:
12.1 גבול התכנית קו כחול כהה
12.2 אזור מגורים קומה אחת שטח צבוע כתום
12.3 אזור מגורים 2 קומות שטח צבוע תכלת
12.4 אזור מגורים 4 קומות שטח צבוע בצהוב
12.5 דרך מאושרת קיימת שטח צבוע אדום
12.6 מס' הדרך משולש עליון בעגול הדרך
12.7 קו בניין משולשים צידיים בעגול הדרך
12.8 רוחב הדרך משולש החתון בעגול הדרך
12.9 שטח ציבורי פהוב ירוק
12.10 דרך גישה מקוקו אדום וירוק
12.11 גבול גוש ומספרו קו מלא מודגש במשולשים קטנים
12.12 גבול חלקה רשומה לבטול ירוק מקוקו
12.13 קו בניין אדום מקוקו
12.14 שטח מבני ציבור חום

13. דרכים :
- 13.1 תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בהשרים
 - 13.2 הדרכים תרשמה בבעלות המועצה המקומית, בהתאם לחוק.
 - 13.3 דרכים ארציות תרשמה על שם המדינה ולא על שם הרשות המקומית.
 - 13.4 דרכי גישה כולל כדרכות, המוצענה בהתאם לתוכניות פתוח מפורטות כפי שתאושרנה ע"י המועצה המקומית כאשר רוחב שבילי הולכי-רגל לא יקטן מ- 1.5 מ'.
14. הפקעות :
- טעמים המיועדים לשטחי ציבור, בהתאם לטעיף 186 ב' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, יופקעו על ידי מועצה מקומית מעלות - תרשיחא וירשמו על שם המועצה המקומית מעלות - תרשיחא .
15. אישורי בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :
- 15.1 לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק מבנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים טטה בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני, והקרוב ביותר של קוי החשמל ובין החלק הבולט, ו/או הקרוב ביותר של הכבנה. ברשה מתח גבוך 2 מ'. בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 6.5 מ' .
 - 15.2 אין לבנות בניינים מעל לכבלי מהה חשמליים תת קרקעיים, ולא במרחק קטן כ-2 מ' מכבלים אלו.
 - 15.3 לא יוצבו בטטח התכנית טרנספורמטורים על עמודים. הטרנספורמטורים יסולבו, לפי הצורך, בתכניות פתוח בתוך הקירות התומכים.
16. ניקוז מי גשמים :
- 16.1 יבוצעו ע"י מגיש התכנית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית, ע"י חלחול טבעי, נקוז וזרימה בתעלות עיליות.
 - 16.2 בכל מקרה של חלוקה פנימית של מגרשי הבהים בין הדיירים, יודא מהנדס הרשות המקומית שנקוז מי הגשמים לא עוברים מחלקה אחת לשניה, לפני מהן המלצה להיתר בנין.
17. אספקה המים :
- אספקה המים תהיה מרשה המים של המועצה המקומית מעלות-תרשיחא.

18. כ ל פ ו נ י ס :
כל חיבורי קשר השלפונים לבניינים יהיו הת-קרקעיים, ואין לבצע כל חיבור עילי.

19. הרחקת אשפה :
כדורי רכוז והרחקת אשפה, יקבעו בהתאם עם מהנדס הועדה המקומית לחכנון ולבניה.

20. ב י ו ב :
כל הבניינים יחזרו לרשת הביוב המרכזית בהתאם למפרטים שיאושרו ע"י כהנדס המועצה.

21. הידרנטים :
כביש החכניה יבצע קביעת הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות, כפי שיידרשו ויטומנו ע"י רשויות כבוי אש.

22. מ ק ל ט י ס :
בשטח החכניה קיימים מקלטים ציבוריים, המסחררים את הדיירים מהצורך בבנייה מקלטים ביתיים לצורך קבלה היהרי בנייה. בכל מקרה החול האחריות לבלוי דרישות הג"א על המגיש.

23. חנייה :
23.1 החנייה תהיה בשטח המגרש. החנייה תהוכנן כחלק של הבנה או לחילופין כחלק של פיתוח החצר באופן שתשתלב במירקם הכללי.

23.2 שטח מבנה החנייה לא יעלה על 18 מ"ר.
החניה בצמוד לגבול המגרש.

שלטים ומחקני פרסום :

- 24.1 פרט למספרי ביה מוארים, ושילוט רחוב ביזמת המועצה המקומית
לא תותר התקנת שלטים ומחקני פרסום על גבי חזיתות הכתים.
24.2 פרסום שלא על גבי חזיתות הבתים יחוייב בהיתר בניה.

שטח הבניה :

- 25.1 שטח ברוטו ליחידת דיור לא יעלה על 160 מ"ר.
25.2 שטח מחסן המשולב במבנה לא יכלול בשטחים לעייל בחנאי שגודלו
לא יעלה על 6 מ"ר.
25.3 שטח המקלט לא ייכלול בשטחים לעייל בחנאי שגודלו לא יעלה על
הגודל המינימלי בחוק.

הריסת מבנים קיימים :

2. ניתן להרוס את המבנים הקיימים ולהקים חדשים במקומם או לחילופין
להרחיב את המבנים הקיימים ולבצע תוספות בניין.

שמירה העיצוב הארכיטקטוני של המבנים :

- 27.1 גובה המבנים לא יעלה על 7.5 מ' מעל מרכז הכביש מול מרכז המגרש.
27.2 גגות הבתים יהיו ישרים מבטון או משופעים בשיפוע מינימלי
של 20° ויכוסו באסבסט או ברעפים מכל סוג שהוא.
הארוכות, קולטי השמש והדוודים ישולבו בתכנון הגגות.
27.3 במידה והמבנה יצופה באבן כולו או רק בחלקו, האבן תהייה
אך ורק אבן לקט מסוחחת בצורה מלבן, גובה האבן 10 - 7 ס"מ
בגוון חום בהיר.
27.4 לא תותר בניית קומת מסד פתוחה מכל סיבה שהיא גם לא במסגרת
שטחי הבנייה המותרים.
27.5 לא יוחקנו צינורות גלויים להספקת מים, ביוב, חשמל וטלפון
על הקירות החיצוניים של המבנה.

בינות ונסיעות בין הבתים :

- 28.1 גינון ונסיעות מחוץ למגרשי המגורים יבוצעו ע"י מגיש ההכנית.
- 28.2 עקירת עצים בסטח התכנית תוהר רק אם הוכיח המבקש לשביעות רצונו של נציג ק.ק.ל שאין באפשרותו למנוע עקירת העצים, למען בניית ביהו ואז ייעקרו העצים לפי הנאי ק.ק.ל .

גדרות וקירות חומכים :

- 29.1 גדרות או קירות חומכים לכוון הרחוב בחלקם קיימים מאבן לקט קירות אלו יתוקנו וישופצו לאחר פריצה דרך בהם לחנייה ולגישה למבנה. רוחב הפתיחה בקיר לא יעלה על 4.5 מ'.
- 29.2 גובה קירות חומכים בין 1.80 - 0.45 מ' מאבן לקט. במקרה ויהיה צורך בקיר תומך גבוה יותר יבוצע הקיר בדירוג או/ו בסילוב מסלעה.
- 29.3 בקירות החומכים לכיוון הרחוב יותר כעקה ברזל מעל הקיר התומך בגובה מכסימלי של 90 ס"מ . לא תותר הקמת מעקה רשת.

אשפה ביתית :

בחזית המגרש, יותקן לחד הרחוב תא סגור המיועד למיכל אשפה דירתי, התא יהיה מסולב בקיר התומך.

כרווחי בנייה :

- 31.1 קו בניין לכוון הכביש - לפי המסומן 5.0 מ'.
- 31.2 קו בניין צדדי 4.0 מ' .
- 31.3 קו בניין אחורי 5.0 מ'.

בנייה בשטחים ציבוריים פתוחים :

תותר בנייה של עד 7% משטחים אלה לצרכי ציבור.

פיתוח השטחים הציבוריים :

יוזמי ההכנית ישאו בהוצאות פיתוח השטחים הציבוריים .

רישום חלקות :

חלקות רשומות הכופיעות בהשריט האוחדנה ותחולקנה לפי הכסומן בחשריט.

רשימת המגרשים :

55	54	53	52	51	42	41	40	39	38	37	36	35	34
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

טבלת ההכליות והשטחים :

יעוד השטח	צבע השטח	שטח בדונם	שטח כללי ב-%
מגורים 2 קומות	הכלת	9.5	69.4
שטח ציבורי	ירוק	1.4	10.2
דרך גישה	ירוק ואדום	0.4	2.9
דרך קיימת מאושרת	אדום	2.4	17.5
סה"כ		13.7 דונם	100%

טבלת המגבלות לכגורים דו מספחתיים :

שטח בניה	מרווחי בניה	גובה	גמר	צורה	שטח מירבי
מרב	ובס' קומות	קירות	הגב	מבנה חניה	
160 מ"ר	קו בניין לרחוב	2 קומות	משופע	18 מ"ר	
לא כולל מקלט	5.0 מ'	גובה מירבי	מכוסה	(סעיף 23.2)	
ומחסן	קו בניין בדר	7.5 מ' מעל	צפוי אבן	באסבסט	
(סעיף 25)	4.0 מ'	מרכז הכביש	(סעיף 27.3)	אן רעפים	
	קו בניין אחורי	מול מרכז	(סעיף 27.2)		
	5.0 מ'	המגרש	או ישר מבטון		
	(סעיף 31)	(סעיף 27.1)			

תוספת לבנינים קיימים :

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת לגבי בנינים קיימים כדין ,
לפי המרווחים הקיימים בעת הגשת תוכנית זו ובלבד שלא תהיה חדירה
לתוך שטח של דרך או שטחי ציבור .

האריך

16.8.89

ההימנה

זאב בן-סביר
מהנדס המועצה

[Handwritten signature]



אריה מרון - אדריכל

[Handwritten signature]

ההימנה :

יוזם ההכניה

מביש ההכניה

בעל הקרקע

עורך ההכניה

איסורי ועדות :