

2001416

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל מרכזי

תכנית מפורטת מס' 5881/ע

שכונת "יפה נוף" מעלות

- מחבר התכנית : אד' צבי שפרינגר
- מגיש התכנית : משרד השיכון, מחוז חיפה
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

תאריך: יוני 1986

מחוז הצפון

תכנית מפורטת מס' 5881/א

שכונת "יפה נוף" מעלות

פרק א': התכנית

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא בשם "שכונת יפה נוף מעלות" שינוי לתרש"ץ מס' 2/53/1, מס' 2/53/2 ו-2/53/5. התכנית מהווה שינוי לתכניות רישום שיכון ציבורי אשר חלות על השטח הנ"ל. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. נספחים

התשריט בקנ"מ 1:1250 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו עדיפה על פני התכניות הקודמות החלות בשטחה.

4. המקום

מחוז: גליל מרכזי

נפה: עכו

מועצה מקומית: מעלות תרשיחא

גושים: 18430, 18431 בהסדר

5. יוזמי התכנית

5.1. המחבר התכנית: אדריכל צבי שפרינגר

5.2. מגיש התכנית: משרד השיכון, מחוז חיפה

5.3. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

פרק כ': באור סימוני התשריט

9. באור סימני התשריט

-	גבול התכנית	9.1	קו כחול עבה
-	מס' חלקה מוצעת למגורים	9.2	מספר בתוך עגול
-	בית קיים	9.3	מלבן מנוקד בכל שטח
-	דרך קיימת מאושרת	9.4	שטח צבוע חום בהיר
-	דרך מוצעת	9.5	שטח צבוע אדום
-	דרך הולכי רגל	9.6	שטח צבוע אדום - ירוק, לסרוגין
-	מס' דרך	9.7	ספרה ברבע העליון של העגול
-	קו בנין-מרווח קדמי מינימלי	9.8	ספרה ברבע הימני והשמאלי של העגול
-	רוחב דרך	9.9	ספרה ברבע התחתון של העגול
-	שטח ציבורי פתוח	9.10	שטח ירוק
-	שטח לבניני ציבור	9.11	שטח חום מותחם כחום כהה
-	אזור מגורים כ'	9.12	שטח כחול

פרק ג': שימושים ותכליות

11. רשימת התכליות

11.1 אזור מגורים ב'

ישמש להקמת יחידות דיור למגורים בבתיים משותפים. ארבע יחידות דיור מעל הכניסה הקובעת. שש יחידות דיור מחתת לכניסה הקובעת. ס"ה 10 יח"ד דיור לכל חלקת מגורים.

גגות היחידות התחתונות יוצמדו לדירות שמעליהם ותשמשה להן כמרפסת בלתי מקורה (או מקורה בקירוי קל). כמו כן ניתן להצמיד שטחי גינה ליחידות דיור.

הכניסה ליחידה הגבוהה ביותר תהיה קומה אחת מעל הכניסה הקובעת לבנין, אך אפשר לעצב יחידה זו בשתי קומות כך שס"ה הקומות מעל הכביש יגיע לשלוש קומות.

11.2 שטח למבני ציבור:

החלקה המסומנת באות א מיועדת לצרכי ציבור כגון: גני ילדים, מעונות יום, מועדונים, בתי-כנסת. גובה המבנים לא יעלה על שתי קומות.

11.3 שטח ציבורי פתוח:

חורש טבעי, ישאר במצבו הנוכחי.

11.4 דרכים וחניה ציבורית:

ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל ברשות הרבים ולחניית כלי-רכב ברשות הרבים.

11.5 דרכים להולכי רגל:

מיועדים למעבר הולכי רגל ברשות הרבים.

12. טבלת שימושים והגבלות בנייה

האזור	גודל מגרש: מוצע	שטח בנייה מקסימלי	גובה קומות	קווי בניין	הערות	שטח כדונם	%
אזור מגורים כ' בי	800 מ"ר	60% משטח המגרש	3 + 3	קדמי-4 מ' עדי-4 מ' אחורי-8 מ'		16.3	65.2
שטח למסבני עיבור	-	25% משטח האתר בכל קומה	2	קווי רבניה קדמי, עדי ואחורי יהיו 4 מ'	-	2.5	10
שטח עיבור פתוח	-	כל בנייה אזורית פרט למקלטים	-	-	-	2.75	11
דרך לחולכי רגל	-	-	-	-	כל בנייה אזורית	0.75-	3
דרכים ותחיה עיבורית	-	-	-	-	כל בנייה אזורית	2.7	10.8
סויה	-	-	-	-	-	25.0	100

פרק ד': הפקעה ורישום

13. זכות מעבר

כשטחים ציבוריים פתוחים תרשם זכות מעבר לצמיחות לציבור, כמסומן בתשריט. הגישה למכנל המגורים תהיה משבילים שיופרשו בקווי הבנין הצדדיים בהם תהיה זכות מעבר לדירות התחתונות.

14. הפקעה והחכרה

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה. וירשמו על שם המועצה המקומית מעלות - תרשיחא.

15. חלוקה חדשה - רישום

החלקות המוצעות שטרם ברשמו אך אושרו בתכניות קודמות, בשטח תחולה בתכנית, תבוטלנה, ובמקומן תרשמנה חלקות חדשות לפי המסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.

מספור חלקות המגורים ינתן על ידי מספר בתוך עגול.

מספור חלקות לשטחים ציבוריים פתוחים - שטחים לבניני ציבור ופרטי פתוח - אות עברית בתוך עגול.

תותר חלוקת משנה של חלקה הכוללת בנין שלם עם שטח קרקע צמוד ליחידות דיור, לפי שיסומן בתכנית לצרכי חלוקה ורישום.

פרק ה': הוראות כלליות

16. גובה הבניינים

מספר הקומות באזור מגורים ב' יהיה עד שלוש קומות מעל הכניסה הקובעת ושלוש קומות מתחת לכניסה הקובעת. גובה הכניסה הקובעת יהיה ככל האפשר בגובה המדרכה הקרובה או גבוה ממנה עד 1.0 מ'.

17. עיצוב ארכיטקטוני ושמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- כל הבניינים הכלולים בתכנית יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש.
- א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבניינים, כולל צביעה וסיוד במרפסות וחלקים מחזית הבניינים, בצורה הפוגמת בשלמות הצורה המגובשת של הבניינים.
- ב. לא יותקנו צנורות הגז על הקירות החיצוניים של המבנים, לא תותר פתיחה/סגירה של פתחי מרפסות, חלונות ופתחים אחרים.
- ג. דודי שמש, לחמום מים, על גגות הבניינים, יותקנו על ידי תכנית כללית מפורטת המאושרת על ידי הועדה המקומית.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק, יותקנו רק במקומות שיורשו על ידי הועדה המקומית.
- ו. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה.

18. פיתוח המגרש

מבצעי התכנית יבצעו את כל פעולות פיתוח השטח, ינטעו וישתלו במירווחים בין הבניינים, בסמוך להשלמת פעולות הבניה ושביעת רצון המועצה המקומית. המועצה המקומית תפתח את שטחי הציבור. השטחים הפתוחים יהיו חורש טבעי.

19. מבני עזר במירווחים

לא תותר הקמת בניני עזר במירווחים הקדמיים, הצדדיים והאחוריים, אלא רק בקומת המסד של הבנינים. שטח קומת המסד לא יכלל באחוזי הבניה של המגרש.

20. גדרות

לא תותר הקמת גדרות בשטח התכנית, אלא בהתאם לתכנית שתאושר על ידי הועדה המקומית.

21. סלילת דרכים ושטחי חניה

הדרכים המוצעות בתכנית זו ושטחי החניה הציבורית והפרטית יסללו על ידי מגיש התכנית ברוחבם המלא ובמקביל לשלבי בצוע התכנית.

22. בניה בקרבת קוי חשמל

א. לא יוקמו בנינים במרחקים קטנים מהתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל כדלקמן:

ברשת מתח נמוך - מרחק מינימלי של 2 מ'.

בקו מתח גבוה - עד 22 קו"ט - מרחק מינימלי של 5 מ'.

בקו מתח עליון - עד 110 קו"ט - מרחק מינימלי של 8 מ'.

בקו מתח עליון - עד 150 קו"ט - מרחק מינימלי של 10 מ'.

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-רקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו.

23. מקלטים

לא יצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.



24. שרותים

א. אספקת מים - אספקת מים לשתייה תהיה מרשת המים של הרשות המקומית.

ב. חיבור לכיוב - כל הבניינים יחוברו לרשת הכיוב המרכזית, בהתאם לתכנית שתאושר על ידי המועצה המקומית.

ג. הדרגטים - מגיש התכנית יתקין הדרגטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ד. הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במספר ובצורה בהתאם לפרטים שיאושרו על ידי המועצה המקומית.

ה. ניקוז מי גשם-יהיה בהתאם לתכנית שתאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית ורשות הניקוז.

ו. אספקת גז- אספקה לבנייני המגורים תיעשה על ידי תחנה/ות מרכזית/יות עם מיכלים תת-קרקעיים. בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור המועצה המקומית.

ז. אנטנות טלוויזיה- לא תותר התקנת אנטנות טלוויזיה פרטיות, אלא, לכל בנין תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית.

25. חניה

החניה תהיה בהתאם לתקני החניה שיהיו נהוגים בעת הוצאת היתר הבניה. החניה תהיה לאורך הדרך כמסומן בתשריט.

תאריך

20.8.86

20.6.86

חתימת  
ג'ושוע הרבנו והשיכון  
מ. 15  
העצמאות 272  
ת.ד. 272

מגיש התכנית:

מחבר התכנית:

בעל הקרקע:

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

גישור תכנית מס. 5881

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 22.5.90 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

588

הודעה על אישור תכנית מס.

3813

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 454  
ביום 2.4.90