

5 AUG 1987

o/o
+
25.9.88
אמנון אקד

מרחב תכנון 'M/PN' - גליל מרכזי

שינוי לתרשיץ מס' 2/53/1

מעלות - איזור משקי עזר, הנקראת

תכנית מפורטת מס' 6111/ע.....

דיוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
הגליל המרכזי

תכנית מס' 6111 - אמנון אקד 31/87

הועדה המקומית בישיבתה מס' 5/87

סיום החליטה להמליץ 31.5.87

על הפגות התכנית הנקובה לעיל.

מנהל הועדה
י"ר הועדה

דיוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
הגליל המרכזי

תכנית מס' 6111 - אמנון אקד 31/87

הועדה המקומית בישיבתה מס' 9/87

סיום החליטה להמליץ 25.9.88

על תוקף לתכנית הנקובה לעיל.

מנהל הועדה
י"ר הועדה

מרחב תכנון *WIP* - גליל מרכזי

תכנית מפורטת מס' 6111/א.....

הנקראת

שינוי לחישי"ץ מס' 2/53/1 - מעלות איזור משקי עזר

1. שם וחלות
 - א. תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס', שינוי.....
- להלן - "תכנית זו" והיא תחול על השטח המותחם בקו
כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.
 - ב. התשריט הוא בקב.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. יחס לתכניות אחרות
 - א. על תכנית זו תחולבה כל תקנות תכנית המתאר מעלות תרשיחא
וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות
המפורטות מטה:
 - ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית שיכון ציבורי מעלות מס'
2/53/1 לגבי שטח הקרקע הכלול בה.
 - ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת מהתכניות הנ"ל,
יקבע האמור בתכנית זו.
3. המקום
הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת משני צידי רח' כליל החורש
צמודה להצטלבות רח' זבוטיבסקי ודרומה ממנה.
4. שטח התכנית
 - א. שטח תכנית זו הינו 20.6 דונם - מדוד גרפי
 - ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלה המסומנת ע"ג התשריט
5. בעלי הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל
6. יוזמי התכנית
משרד הבינוי והשכון
7. מטרות התכנית
תכנון מחדש של איזור משקי עזר, חלוקתו והפיכתו למגרשים
לבתיים דו משפחתיים וסלילת חניה וגישה לכל בית.
8. גבולות התכנית

בצפון: מרכז הכביש של רח' זבוטיבסקי
בדרום: חורשת אורנים לאורך הכביש המתוכנן מס' 14
במזרח: הגבולות המזרחיים של חלקות מס' 1 עד מס' 4
במערב: גבולות דרומיים ומערביים של החלקות 16-17-22
9. המתכנן
מנחם כץ - אדריכל ובונה ערים, בתיב אפקים 33, חיפה 34467
10. הקרקע הכלולה בתכנית זו
חלק מגוש 18428 בהסדר.
11. באור ציוני התשריט

<u>פרוש הסימון</u>	<u>הסימון בתכנית</u>
שטח מגורים איזור א'	שטח צבוע כתום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח מסחרי	שטח צבוע אפור
מבנה להריסה	שטח צבוע צהוב
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
בנין קיים	שטח מנוקד בצבע התשריט
דרך מבוטלת	קו אדום על רקע היעוד המוצע
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
מספר חלקה מוצעת	ספרה כתובה בשבלונה בתוך עיגול
גבול חלקה מוצעת	קו מלא רצוף בצבע התשריט
גבול התכנית	קו כחול כהה
שביל להולכי רגל	שטח צבוע ירוק ואדום בפסים
חניה ציבורית	שטח צבוע אדום מקוקו בקו מלא
גבול תכנית מאושרת	קו מקוטע כחול
קו בנין	קו מקוטע אדום

לא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המפורטת בהמשך.	12. שמוש בקרקעות ובנינים
<p>1. שטח מגורים איזור א' - בניני מגורים דו-קומתיים דו-משפחתיים</p> <p>2. שטח לבנין מסחרי - מבנה חנויות ומחסנים למכירה קמעונאית בלבד</p> <p>3. שטח ציבורי פתוח - נטיעות ומכשירי משחקים</p> <p>4. דרכים ושבילים - לתנועת כלי רכב והולכי רגל ברשות הרבים.</p>	13. רשימת התכליות
השטח המותר לבניה יהיה :	14. שטח בניה מותר וגובה בנינים
1. א. שטח מגרש מינימלי למגורים 500 מ"ר. חלקה מס' 15 מסחרית - 400 מ"ר.	
ב. על חלקות לבנין מגורים באיזור א' 50% ברוטו משטח החלקה, מחולק לשתי קומות, 30% בקומת קרקע + 20% בקומה א'.	
ג. גובה הבנין לא יעלה מעל 6 מ', במדידה מרצפת קומת קרקע ועד לתקרה העליונה של קומה א'	
ד. גובה המסד לא יעלה מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הטבעית מדוד ניצב לקוי גובה במרכז המבנה.	
ה. בחלקות ששיפוע הקרקע הטבעי שלהן יעלה מעל 30%, תורשה בנית מוסך, מחסן ומקלט כחלל המסד שגובהו לא יעלה על 2.20 מ', באישור הועדה המקומית.	
ו. לא תותר בנית מבני עזר נחוץ לגבולות הבנין.	
ז. נוסף על אחוזי הבניה המותרים, תותר בנית מחסן בגבולות הבנין, בשטח מכסימלי של 6.00 מ"ר.	
ח. גגות מבני המגורים יהיו מרעפים וחללים לא ינוצל למגורים אלא במסגרת אחוזי הבניה המותרים.	
2. בחלקה המסחרית מס' 15 תותר בניה בקומה אחת בלבד בגובה 6 מ' מכסימום ובשטח כולל ברוטו של 150 מ"ר. במידה ויבנה מבנה חדש, יותר ניצול המסד בגובה מכסימלי של 2.20 מ' לצרכי אכסון.	
3. בחלקה מס' 10 תותר בנית חנויות בקומת קרקע בלבד ובמסגרת אחוזי הבניה המותרים לפי איזור מגורים א' לפי סעיף 1-א הנ"ל.	
המבנה המיועד להריסה כמסומן בתשריט לפונה ויהרס על ידי ועל חשבון מקבלי רשיון הבניה בחלקה הנדונה. ההריסה תבוצע לפני התחלת עבודות הבניה והדבר ירשם כתנאי לקבלת היתר הבניה.	15. בנינים להריסה
יוזמי התכנית ו/או מבצעי התכנית חייבים לשאת בהוצאות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית בהתאם לתכנית זו. הפיתוח יכלול חניות, שבילים, ספסלים, שטחי גינון ותאורה. תותר בנית מקלט ציבורי.	16. שטח ציבורי פתוח
<p>א. רוחב הדרכים והשבילים להולכי רגל - כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. יוזמי או מבצעי התכנית חייבים להוציא אל הפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללות: מדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, הם יהיו חייבים לבצע את סלילה כמפורט בחוקי העזר של המועצה המקומית.</p>	17. סלילת דרכים
כל השטחים בהתאם לתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה וירשמו ע"ש המועצה המקומית מעלות תרשיחא.	18. רישום והפקעה

19. חלוקה חדשה א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות החלקות החדשות והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יחולקו לחלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקת התכנית לחלקות המוצעות תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.

20. גדרות הגדרות בתכנית זו יבנו כדלקמן:

- א. בצד המרווחים הצדדיים והאחוריים - גדר שקופה ממוטות ברזל, לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה.
- ב. בצד קדמי - כניסה מהרחוב או שביל ציבורי - גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ, האבן והתכנית לפי דגם שיאושר ע"י מהנדס המועצה.

21. טבלת אחוזי בניה ומרווחים

מרווח במטרים	מס קומות	אחוזי בניה מותרים			גודל מגרש מינימלי במ"ר	טבלת אחוזי בניה ומרווחים האיזור
		קדמי	צדדי	אחורי		
6	2	50%	20%	30%	500	איזור מגורים א'
	תת קרקעי	10%	-	10%	400	שטח ציבורי פתוח
3	1	50%	-	50%	400	איזור מסחרי

22. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים א. לא יותקנו צינורות ביוב, דלוחין וגז על הקירות החיצוניים של הבנינים ומיכלי הגז יושמו על המרפסות בלבד, או בתוך חלל המסד בבנין שיותקן במיוחד לכך. בכל המקרים יועברו צינורות מיוחדים מותאמים להעברת גז בתוך הקירות או בפנים הבנין.
- ב. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים, אלא יבנה מסתור כביסה במגרעת המיועדת למטרה זאת בגבולות המבנה.
- ג. לא תורשה התקנת דודי שמש על גגות הבנינים אלא ע"י עליצוב ארכיטקטוני מתאים שיאושר על ידי הועדה המקומית.

23. בניה בקרבת קוי חשמל א. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטר	בקו מתח גמוך
5 מטר	בקו מתח גבוה 22 ק"ו
8 מטר	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מטר	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

- ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.

24. מקלטים לא יוצא כל רשיון בניה בשטח תכנית זו, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונה של רשות הג"א.

25. חניה

על החלקות הגובלות עם כביש והשיפועים מאפשרים חיבור חניה, לפתור את בעיית החניה בתחומי מגרשיהם.

א. ע"י הכנת משטח חניה בלתי מקורה בלבד.

ב. לחילופין תורשה בניית מוסך צמוד או כלול במבנה העיקרי

ג. לא תורשה בניית מוסך או סככה נפרדים מהמבנה העיקרי.

בעלי הקרקע שחלקתם אינה מאפשרת חיבור לכביש קיים ישתתפו בהוצאות סלילת חניה בחלקה מס' 26 בהתאם לחוק עזר של המועצה המקומית.

ד. ביתר החלקות בהן אין אפשרות של סידור חניה בגבולות החלקה תהיה החניה במגרש החניה הציבורי מס' 26

ה. החניה תהיה בהתאם לתקן חניה שיהיה נהוג העת הוצאת היתר הבניה.

26. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי מהנדס המועצה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

27. אספקת מים

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה.

28. כיוו

לא תנתן תעודה לשימוש בבנין שיחובר לכיוו הציבורי הקיים לפני מתן אישור על ידי מהנדס המועצה, כי תכנית הכיוו הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

5 AUG 1987

המחכנ: **גנחם נק - ארדיכר**

247588 סל. ח"פ - מ - צעקים - מ

מס' ת.ד. 272 סל. 460961

היוזמים:

8.4.90

בעל הקרקע:

משרד הפנים מחוז הצפון
ועד המבחן והבניה ושכ"ה-1965

אישור הבניה מס. 6111

הועד המבחן והבניה לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.11.91 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 6111

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3846

מיום 9.12.91 עמ' 1310