

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

תכנית מפורטת מס' 8812/ג - דיור מוגן לקשיש

שם הישוב: מעלות תרשיחא

בעל הקרקע:	מינהל	מקרקעי	ישראל
היוזם:	משרד הבינוי והשיכון	-	מחוז חיפה
מחברת התכנית:	רחל יגלום דוקוב	-	אדריכלית ומתכננת ערים
תאריך:	אוקטובר		1994

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

מעלות - תכנית מפורטת מס' ג/8812

המהווה שינוי לחלק מהשטח הכלול בתכנית מפורטת ג/4344, ולתכנית מפורטת ג/6624.

1. השם והתחולה

תכנית זו תקרא בשם: מעלות - תכנית מפורטת מס' ג/8812 - דיור מוגן לקשיש ותחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. היחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לחלק מהשטח הכלול בתכנית ג/4344 שפורסמה בילקוט הפרסומים 3123 מה- 16 לנובמבר 1983 (52/81) עמוד 343, ומתכנית ג/6624 שפורסם ב'פ. 3867 מיום 19.4.91 - ות.ש.צ. 2/53/8 מאושר 23.12.94. הוראות תכנית זו בשטחה, תהיינה עדיפות על פני הוראות כל תכנית קודמת.

3. רשימת מסמכי התכנית

1. תקנון בחוברת מודפסת בעלת 8 עמודים - מחייב.
2. תשריטים ערוכים בקנה מידה 1:10,000 ו-1:500 - מחייבים.

4. המקום

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

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 3,429 מ"ר, מדוד ומחושב גרפית.

6. גבולות התכנית

בצפון - שטח ציבורי פתוח ומבנה ציבורי (מעון יום לקשיש).
בדרום - דרך הולכי רגל, המקשרת את השכונה עם מרכז האומנויות.
במערב - רח' הארזים (דרך מס' 126 ו-124).
במזרח - דרך להולכי רגל (טיילת למרכז אומנויות), שטח ציבורי פתוח ומבנה ציבורי.

7. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון
קרית הממשלה, ת"ד 580, נצרת עלית, מיקוד 17000
טל': 06-558211, פקס': 06-560521.

8. מגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון

9. יוזמי התכנית

משרד הבינוי והשיכון - מחוז חיפה
רח' העצמאות 21, ת"ד 272, חיפה, מיקוד 31002
טל': 04-686222, פקס': 04-624250

10. מתכננת התכנית

רחל יגלום דוקוב, אדריכלית ומתכננת לערים, M.Sc.
רח' ארלוזורוב 54, חיפה, מיקוד 33561
טל': 04-622868, פקס': 04-621559

11. מטרת התכנית

11.1 שינוי יעוד חלק מאיזור מגורים חד קומתי ודו קומתי לאיזור מגורים מיוחד.

11.2 שינוי יעוד מש.צ.פ לדרך הולכי רגל.

11.3 קביעת הוראות בניה.

בתכנית זו יהיו לכל המונחים המושמעים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן "התקנות" ולמונחים הבאים המשמעות הרשומות בצידן אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת.

13. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים - קומה אחת	שטח צבוע בכתום
אזור מגורים - שתי קומות	שטח צבוע בתכלת
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום ומותחם בכתום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך להולכי רגל (זכות מעבר)	שטח צבוע ירוק עם קווים ירוקים באלכסון
דרך מאושרת / קיימת	שטח צבוע חום
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
דרך לביטול	קווים אדומים מקבילים
גבול / מספר גוש	קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט ומספר בצבע התשריט
גבול מגרש מוצע ומספר	קו בצבע ירוק ומספר מוקף בעיגול בצבע ירוק
גבול ומספר חלקה רשומה	קו מרוסק ירוק ומספר מוקף בעיגול
מיועד להריסה	מרוסק בצבע ירוק
קו רחוב	קו מרוסק צהוב תוחם קווים מרוסקים
קו בניין	צהובים
קו חשמל	קו אדום
גבול תכנית מאושרת	קו אדום מרוסק
	קו אדום מרוסק ומנוקד
	קו נקודה בצבע כחול

14. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשומת התכלית לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

15. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לשטח ציבורי משולב יופקעו בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

האיזור

תכלית

דיור מוגן לקשיש
מקלטים, תחנת טרנספורמציה,
חניה, שבילים, נסיעות.

איזור מגורים מיוחד, מיועד להקמת
דיור מוגן לקשיש במבנה בן 8 קומות
מותאם לטופוגרפיה.
זכויות הבניה ימומשו בשטח הפנוי כעת.
לאחר הריסת הבניינים המיועדים להריסה
יגונן השטח שיתפנה.

שצ"פ

השטח מיועד לגינון, שבילים, מתקני משחק וספסלים.
כמו כן תותר הקמת מבני טרנספורמציה למקלטים בלבד.

17. חלוקה חדשה

גבולות חלקות הקרקע והמגרשים הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים
והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף
בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר
בתשריט.

18. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחיסוב
שטחים ואחוזי בניה בתכניות ולהיתריה תש"כ 1992 - מוצעת

שם האזור (שמושים עיקריים)	גודל סגרש סינימלי (בס"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי						צפיפות נטו/ מס' יחיד לסגרש		מס' יחיד סה"כ	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שמושים עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי קרקע (תכניות קרקע)	סה"כ	מס' קומות	בסגורים		
סגורים סיווג	2800	2.5	2.5	5.0	15%	35%	140%	10%	60%	150%	1	28	80 יחיד	80 יחיד
טבלת זכויות והגבלות בניה - ע"פ תכניות קיימות														
שם האזור (שמושים עיקריים)	גודל סגרש סינימלי (בס"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי						צפיפות נטו/ מס' יחיד לסגרש		מס' יחיד סה"כ	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שמושים עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי קרקע (תכניות קרקע)	סה"כ	מס' קומות	בסגורים		
סגורים סיווג	1029	2.5	5.0	5.0	50%	-	-	-	50%	50%	2	7.0	-	-
סגורים סיווג	1338	0.0	3.0	5.0	66%	-	66%	-	-	66%	2	6.0 כסרז הסגרש	20 יחיד	20 יחיד

א. ע"פ תכנית מסורטת מס' 6624/ג (5/1989)
ב. ע"פ תכנית מסורטת מס' 4344/ג (6/1981)

הערה: מבני תחנות טרנספורמציה פנימיות, נפרדות או משולבות בבנין, לא יחשבו במניין אחוזי הבניה המותרים, והקמתם תותר בכפוף לצרכי רשת החשמל, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- 19.1 הבניין/בניינים הכלולים בתכנית זו יעוצבו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש, לא תותר כל פעולה שיש בה כדי לפגוע בצורתם כגון: שינוי ו/או החלפת חומר הציפוי/הגימור בחזיתות השונות כולל שינויי הגוונים/הצבעים.
- 19.2 לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות, קירות דקורטיביים.
- 19.3 לא תותר התקנת דוד שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית מפורטת המתארת את השילוב במבנה ומאושרת ע"י מהנדס המועצה.
- 19.4 לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים, אלא בשילוב אמצעי דקורטיבי מסתיר עשוי מחומר בר קיימא.
- 19.5 לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- 19.6 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשה ע"י מהנדס הוועדה.
- 19.7 לא תורשה הקמת אנטנה לסלולר לידה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- 19.8 לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.

20. פיתוח מגרש

על יוזמי התכנית ו/או חוכריה לבצע את כל עבודות הפיתוח כולל קירות תומכים, ניקוז, גינון וכו'.

21. מבנים במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הרדיוס פרט למקלטים תת קרקעיים, ותחנת טרנספורמציה.

22. חניה

חניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) - 1983.

23. תאורה

יוזמי התכ" ו/או חוכרי הקרקע חייבים להתקין תאורה בתרכים להולכי רגל הכלולים בתכנית לשביעות רצון מהנדס המועצה.

24. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

24.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי

החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק
ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מטרים

24.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

24.3 לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנון 17. ועל מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

24.4 תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הבניינים או במונחים קדמיים, צידיים, או אחוריים, וכן בשטח ציבורי פתוח. על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך על חברת החשמל, בתוך המגרש מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש - עבור תחנת הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים, וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה, הדרושה בבנין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

25. מקלטים / ממ"קים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכניות ללא פתרון מיקלוט / ממ"קים לפי דרישות הג"א.

26. מערכות תשתית

26.1 מים - אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר ע"י מהנדס המועצה ומשרד הבריאות.

26.2 ביוב - המבנה לדיור מוגן יהיה מחובר לרשת הביוב של המועצה בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.

26.3 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית.

26.4 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ בהתאם להוראות ומפרטי חברת החשמל.

26.5 טלפון - כל חיבורי קשר הטלפונים יהיו תת קרקעיים.

26.6 הידרנטים - מגיש התכנית יקבע מספר דגם ומקום ההידרנטים. כדגם שסומנו ע"י רשויות כיבוי - אש.

27. גדרות

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

28. חתימות :

יוזם התכנית :

מחבר התכנית :

בעל הקרקע :

18.6.96
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה
דרך העצמאות 21, חיפה
ד. 272 טל. 41
רחל יצחק דותן
רש"מ
רמי אלוורוב
טל/פקס 2221554, 2221558, 2221559

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

אישור תכנית מס. 8812

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 15.5.96 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 8812
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4432
מיום 28.7.96 פמ"נ 4290