

7

מ ר ה ב ה כ נ ו ן מ ק ו מ י - מחוז הצפון

מ ע ל ו ה - הכניה מפורטה מס' 5166/ג

המהווה שינוי לחלק מהשטח הכלול בחכניה ג/ 4344

שכון ציבורי - מעלוח מס' 2/53/5

ב ה ו ז - הצפון

נ פ ה - ע כ ו

י ש ו ב - מועצה מקומית מעלוח תרשיחא;

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

יורם החכניה : משרד הבנוי והשכון, חיפה

מגיש החכניה : מועצה מקומית - מעלוח-תרשיחא

עורך החכניה : גורן אריה - אדריכל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי

חכניה מס' 5166 ת"מ 36/84
הועדה המקומית כיעיבתה מס' 8/84
מיום 28.8.84 החליטה להמליץ
על הפקדת החכניה הנקובה לעיכוי

חברת הועדה
חברת הועדה

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בלקטת חוזרים מס' 1000

כרמיאל, 20 מרץ 1986

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי

חכניה מס' 5166 ת"מ 36/84
הועדה המקומית כיעיבתה מס' 8/88
מיום 31.8.88 החליטה להמליץ
על מתן חוקף לחכניה הנקובה לעיכוי.

חברת הועדה
חברת הועדה

נושדד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' 5166
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החלטה
מיום 1.3.89 לאחר אונ התכנית
מיום 1.3.89

יו"ר הועדה המחוזית

מ ר ה ב ה כ נ ו ן מ ק ו מ י - מחוז הצפון

מ ע ל ו ת - הכניה מפורטה מס' 5166/ג

המהווה שינוי לחלק מהשטח הכלול בחכניה ג' / 4344

שכון ציבורי - מעלוח מס' 2/53/5

מ ח ו ז - הצפון

נ פ ת - ע כ ו

י ש ו ב - מועצה מקומית מעלוח חרשיחא;

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

יוזם ההכניה : משרד הבנוי והשכון, חיפה

מגיש ההכניה : מועצה מקומית - מעלוח-חרשיחא

עורך ההכניה : גורן אריה - אדריכל

ברמיאל, 20 מרץ 1986

מרחב הכנון מקומי - מחוז הצפון

מעלות - הכניה מפורסת מס

המהוה שינוי לחלק מהשטח הכלול בתכנית שיכון ציבורי - מעלות מס 2/53/5

(חקון מס 4 לתכנית מס 2/53/1).

1. השם והתחולה:

תכנית זו הקרא בשם : מעלות - הכניה מפורסת מס

והחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשרים המצורף לתכנית

זו , והמהוה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. היחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהוה שינוי וחיקון לחלק מהשטח הכלול בתכנית שיכון ציבורי -

מעלות 2/53/5.

הוראות תכנית זו, בשטחה , תהיינה עדיפות על פני הוראות כל תכנית אחרת.

3. המקום

מחוז - הצפון

נ פ ה - ע כ ו

מועצה מקומית - מעלות תרשיחא

גושים - 18429 , 18384

חלקות - 39 , 40 , 41 , 44 , 48 , 49 , 51 , 52 , 70 , 71 , 72 , 73 , 75 ,

158 , 159 , 937.

4. שטח התכנית

28.800 דונם.

5. גבולות ההכניה

מצפון מערב - דרך מס' 12 - שדרות בן גוריון

ודרך מס' 128 - רח' הארזים

ממערב - דרך גישה ליד רחוב כליל החורש

מדרום - דרך מס' 125 - רח' פקיעין

דרך מס' 12 - שדרות בן גוריון

דרום מזרח - ביה"ס יהלום

ממזרח - דרך גישה הגובלת ב"מדורגים".

6. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

7. מגיש ההכניה

חברה עמידר

8. יוזם ההכניה

משרד הבנוי והשכון - מחוז חיפה.

9. בחבר ההכניה

אריה גורן - אדריכל

10. מסרת ההכניה:

10.1 הכנון הסה מחדש, במסגרת פרויקט שיקום שכונות, ויעוד השטחים

להרחבת מגורים, למסדות ציבור, לאזורי מסחר והקצאה שטחים

ציבוריים פתוחים ושבילים להולכי רגל, כפי שיפורט ברשימה התכליות.

10.2 לשונה ההקנוה בתכנון שכון ציבורי מס' 2/53/5 ולקבוע חקנוה

נוספוח, או חדשות, כפי שיפורט.

10.3 לבטל חלוקה קיימת, לאחד ולחלק מחדש את השטחים בהתאם ליעודים

ושכוניהם המסומנים בחשית, ולקבוע הנאים למהן היתרי בניה.

11. היתרי בניה, רישום וחלוקה

- 11.1 ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ע"פ הוראות תכנית זו.
- 11.2 לא יינתן היתר בניה לתוספת בניה עד שכל המבנים הבלתי חוקיים בהתאם להוראות תכנית זו, ייהרסו (לפי דרישת המועצה).
- 11.3 התכנית לצרכי רישום וחלוקה מחדש של הקרקע הכלולה, בתחום תכנית זו, חוגש לאשור הועדה המקומית, בהתאם להוראות סעיף 138 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, או סעיף 139, זאת לאחר גמר ביצוע עבודות התשתית בשטח, כבישים, מדרגות, קירות תומכים וכו'.

12. באור סימנים בהסריס:

- | | |
|--|--------------------------|
| קו כחול כהה | 12.1 גבול התכנית |
| שטח צבוע בכחול בהיר | 12.2 אזור מגורים 2 קומות |
| שטח צבוע בצהוב | 12.3 אזור מגורים 3 קומות |
| אדום | 12.4 דרך מאוסדת קיימת |
| כתום כהה | 12.5 דרך מוצעת - הרחבה |
| משולש עליון בעגול הדרך | 12.6 מס' הדרך |
| משולשים צידיים בעגול הדרך או קו מרוסק אדום | 12.7 קו בניין |
| משולש תחתון בעגול הדרך | 12.8 רוחב הדרך |
| י ר ו ק | 12.9 שטח ציבורי פתוח |
| מקווקו אדום יצוק | 12.10 דרך גישה |
| קו מלא מודגש במשולשים קטנים | 12.11 גבול גוש ומספרו |
| | 12.12 גבול חלקה לביסול |
| ירוק מקווקו | גבול חלקה רשומה |
| פסים אלכסוניים צהוב-לבן | 12.13 שטח לתכנון מחדש |
| חום מותחם חום כהה | 12.14 שטח לבנייני ציבור |

13. דרכים

- 13.1 תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בחשיריט.
- 13.2 הדרכים תרשמנה בבעלות המועצה המקומית, בהתאם לחוק.
- 13.3 דרכים ארציות תרשמנה על שם המדינה ולא על שם הרשות המקומית.
- 13.4 דרכי גישה כולל מדרגות, יבוצעו בהתאם לתכניות פתוח מפורטות כפי שיאושרו ע"י המועצה המקומית כאשר רוחב שבילי הולכי-רגל לא יקטן מ- 1.5 מ'.

14. ה פ ק ע ו ת

- שטחים המיועדים לשטחי ציבור, בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה חשב"ה, יופקעו ע"י ו.ב.ע מקומית מעלות תרשיחא, ויירשמו על שם המועצה המקומית מעלות-תרשיחא.

15. אישורי בניה מתחת ובקרבת קו חשמל

- 15.1 לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קו חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה בקו אנכי מסוך אל הקרקע בין החיל החיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל ובין החלק הבולט, ו/או הקרוב ביותר של המבנה, ברשה מתח נמוך 2 מ'. בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 6.5 מ'.
- 15.2 אין לבנות בניינים מעל לכבלי מתח חשמליים תת-קרקעיים, ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו.
- 15.3 לא יוצבו בשטח התכנית טרנספורמטורים על עמודים. הטרנספורמטורים ישולבו, לפי הצורך, בתכניות פתוח בתוך הקירות התומכים.

16. נקודת כי-גשמים

16.1 יבוצעו ע"י מגיש ההכניה בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הרשות

המקומית, ע"י חלחול כבעי, נקודת וזרימה בתעלות עיליות.

16.2 בכל מקרה של חלוקה פנימית של בגרשי הבתים בין הדיירים, יודא

מהנדס הרשות המקומית שנקודת מי הגשמים לא עוברת מחלקה אחת

לשניה, לפני מתן המלצה להיתר בנין.

17. אספקת המים

אספקת המים תהיה מרשה המים של המועצה המקומית מעלות-הרשיחא.

18. טלפונים

כל חברי קשר הטלפונים לבנינים יהיו תה-קרקעיים, ואין לבצע כל חבר עילי.

19. הרחקת אשפה

סדורי רכוז והרחקת אשפה, יקבעו בתאום עם מהנדס הועדה המקומית לתכנון

ולבניה.

20. ביוב

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

21. הידרנטים

מגיש ההכניה יבצע קביעת הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות, כפי שידרשו

ויסומנו ע"י רשויות כבוי אש.

22. מקלטים

בשטח התכניה קיימים מקלטים ציבוריים, המשחררים את הדיירים מהצורך בבניה מקלטים

ביחידים לצורך קבלת היתרי בניה. בכל מקרה תחול האחריות למלוי דרישות הג"א

על המגיש.

23. בניני עזר

חותר הקמה מבני עזר, כגון : מוסכים פרטיים, מחסנים ביחידים, חדרי אשפה,

חדרי כביסה, חדרי רכוז לבלוני גז, בהנאים הבאים :

23.1 שטח כבנה העזר השלם לא יעלה על 8 מ"ר.

23.2 מבני העזר ייבנו מבניה קטיחה עם חומרי גמר זהים לגמר הבנין הקיים.

23.3 מבני עזר ישולבו בקירות סביב ההצר, או ייבנו כקומה עמודים מתחת

לבנין.

24. שלטים ומתקני פרסום

24.1 פרט למספרי ביה מוארים, ושילוט רחוב ביזמה המועצה המקומית, לא חותר

החקנה שלטים ומתקני פרסום על גבי חזיתות הבתים.

24.2 פרסום שלא על גבי חזיתות הבתים יחויב בהיתר בניה.

25. דודי שמש ומתקנים על הגג

חובה להחקין דודי שמש על הגגות ו/או חזיתות הבניינים, חוץ שילובם בתכנון

הבנין כך שישולבו ויוסתרו ע"י אלמנט מבונה, כחלק מהבניין או החוספת המבוקשת.

כל זה יסומן וישורטט על גבי תכנית בקשה להיתר בניה.

26. הוראות לגבי חלוקה משנה וגודל מגרשים

באזורי התכנית חותר חלוקה המגרשים המיועדים למגורים בין הדירות בבנין

רק שישמרו ההנאים הבאים :

26.1 כל דירה תקבל חלק קרקע יחסי לשטח המקורי בבנין, כפי שהוא נבנה במקורו.

26.2 נקודה החלוקה לרוחב הבנין המקורי תבוצע כך שלא יפנו חלונות הבנין

הקיים, בצורה שחלון דירה יפנה לשטח קרקע של השכן.

26.3 כל תכנית לבקשה היתר בניה שתוגש בבנין, תפרט את חלוקת המשנה, בהסכמת

בעלי הדירות בבנין.

26.4 על גבי חלוקה המשנה, הותר בניה על סו גבול ללא צורך במרווחים צידיים בהנאי שתמנע פגיעה הדדית בשימושי גבול הבניין, ולא ינוקזו המיים דרך חצר שכנה.

26.5 לחלוקה המשנה מותר להבנות בחומות מבנין קשיח בגובה עד 1.80 מ' מעל לקרקע הטבעית בחומר בניה של הבנין. (בניה קשיחה עם סיה לבן).

27. הוראה עיצוב ארכיטקטוני

27.1 כל חוספה לבנין תאושר רק בהנאי שהבטיח שמירה על חומרי גמר אחידים כמו בשאר חלקי הבנין, והחלפת חומרי הגמר תאושר רק אם תהלוס אה כל הבנין.

27.2 הותר בניה של קומה עמודים בקרקע שספועה הטבעי מעל 15%, בהנאי שגובה קומה עמודים זו לא יעלה על 2.30 מ' (בהנאי זה לא תחושב קומה העמודים בקומה במ"ר קומה מותר).

27.3 כל חוספה לבנין תהיה בחומר גמר של סיה מוחז עדין לבן שלג - עם אפשרות לשלוב קטעים צבעוניים מעל ומחת לחלונות.

27.4 בכל חוספה לבנין בה תהיה קומה עמודים - לא יבלשו קורות תחתונות והתקרות יהיו בגמר סיה חלק מסויידים בלבן.

27.5 בחלקות : 158, 159 - הותר בניה גג אסבסט או גג בטון.

27.6 בחלקות : 70, 71, 72, 158, 159 - לא הותר חוספה בניה בקומה קרקע ולפ הותר חוספה בניה מול חדר המדרגות בקומה העליונות - מצד צפון בחזית הכניסה.

27.7 בחלקה 75 כנ"ל כמו סעיף 27.6 - מצד מזרח בחזית הכניסה.

27.8 בחלקות 70, 71, 72 הותר חוספה בניה בקומה קרקע רק מצד דרום ומרפסה לא מקורה מעליה. על המרפסה ניתן לסלב פרגולה מעץ שתחויב בהיתר בניה.

27.9 בחלקות 70, 71, 72, 75 - כל חוספה בניה בקומה השלישית - כחוספה בניה אנכית לחוספה הבניה שבקומה השניה - תבנה עם גג רעפים בשפוע של

22° מעלה.

- 27.10 כי הוספה הבניה הנ"ל בסעיף 27.9 יהוברו למשטח גג מרופף כסוד של המבנה המקורי הקיים, ושטחו לא יהיה מעל שליש משטח הקומה כמתחביו.
- 27.11 לא תותר חוספה בניה בקומה השניה לפני השלמת הבניה בקומה הראשונה, אך תותר חוספה בניה בקומה הראשונה לפני בנית קומה הקרקע.
- 27.12 בחלקות: 39, 40, 41, 44 תוצמד חצר שרותים מבונה ובלתי מקורה בגובה 1.5 מ' ובשטח לא פחות מ- 4.0 מ"ר.
- 27.13 בחלקות 39, 40, 41, 44 יפורק גג הסכסוך קיים. הוספה הבניה והמבנה הקיים ייבנו עם גג רעפים בשיפוע של 22° מעלות.
28. גינה ונטיעות בין הבתים
- 28.1 גינות ונטיעות במרווחים בין הבתים יבוצעו ע"י מגיש התכנית.
- 28.2 א. אין לעקור, או לפגוע בעצים בני גיל מעל 5 שנים, או בעלי גזע עבה מ-10 ס"מ קוטר.
- ב. עקירת עצים בשטח התכנית תותר רק אם הוכיח המבקש לנטיעות רצונו של נציג ק.ק.ל שאין באפשרותו שלא לעקור את העצים, למען בניה ביתו, ואז יעקרו העצים לפי הנאי ק.ק.ל.
29. גובה הבניינים ומספר קומות
- גובה הבניינים יהיה כמסומן בתשריט ובמפורט ברשימה התכליות. תותר בניה קומת עמודים בגובה שאינו עולה על 2.30 מ' על גבי קרקע ששפועה הסבעי מעל 15%, מבלי להחשב בקומה במספר הקומות המותר.
30. גדרות
- תותר הקמת גדרות בתחום התכנית כחלק אינטגרלי של השטחים הפתוחים וחוספות הבניין, בכל מקרה לא יעלה גובה הגדרות על גובה 1.80 מ' מעל פני הקרקע הסבעים בשטח המקורי.
- הוספה הבניה תהיה קשורה לבנין הקיים.

31. מרווחי בניה

31.1 חלקה 70

קו בנין מצפון - 5.0 - 0 מ' (מלבד קומה קרקע)

קו בניין מדרום - 6.0 מ' (רק קומה קרקע)

31.2 חלקה 71

קו בנין מצפון - 4.0 מ' (מלבד קומה קרקע)

קו בנין מדרום - 6.0 מ' (רק קומה קרקע)

31.3 חלקה 72

קו בנין מצפון - 4.0 מ' (מלבד קומה קרקע)

קו בנין מדרום - 5.5 מ' (רק קומה קרקע)

31.4 חלקה 73

קו בנין מצפון - 2.5 מ'.

קו בנין מדרום - 4.0 מ'.

31.5 חלקה 75

קו בנין מצפון - 2.5 מ' (מלבד קומה קרקע)

קו בנין ממזרח - 7.0 - 1.0 מ' (לא תותר חוספת בניה לבנין המקורי).

31.6 חלקות 158, 159

קו בנין מצפון - 0.0 מ' (מלבד קומה קרקע)

קו בנין מדרום - 9.5 מ'.

31.7 חלקות 39, 40, 41, 44

קו בנין מדרום כזרה - 4.0 מ'

קו בנין מצפון מערב - 9.0-13.0 מ' (לא תותר חוספת בניה לבניין המקורי מלבד גגון כניסה מהעפים בשטח עד 4 מ"ר)

31.8 בכל מקרה חוספת הבניה לבנין קיים תהיה קשורה לבנין הקיים (לפחות

בגגון מחבר).

31.9 מרווחי הבניה כנ"ל או לפי החשד.

שטחי ציבור ומסחר

.32

בהלקה 73 יותר שילוב של שטחי ציבור ומסחר במבנה המגורים ויותר פרסום על גבי החזית הראשית (דרום) של הבניין. הפרסום יחוייב בהיתר בניה.

חניות ציבוריות ופרטיות

.33

החניה תהיה בהתאם לתקן החניה המקנין בעת הגשת היתר הבניה.

בניית משטחים לציבוריים פתוחים

.34

הותר בניה של עד 7% משטחים אלה למרכזי ציבור.

.35 בכל הבניינים הקיימים והתוספות המאושרות הנמצאות מחוץ לתקנות הכניה זו, המוצעת, יורשה שימוש הריג, למשך 30 שנה.

שטחים

.36

חזור השטח	צבע האזור	השטח בדונם	השטח ב%	סה"כ %
אזור מגורים - 2 קומות	תכלה	9.360	32.50	
אזור מגורים - 3 קומות	צהוב	7.145	24.81	57.31
שטח לבנייני ציבור	הום מוההט בחום כהה	0.600	2.08	
שטח לתכנון מחדש	פטיט לבן צהוב	0.300	2.78	
דרך קיימת ומאושרת	אדום	5.535	19.22	
דרך מוצעת להרחבה וחניות	כהוט כהה	0.640	2.22	
שטח ציבורי פתוח	ירוק	1.760	6.11	
שבילים להולכי רגל	פטיט ירוק ואדום	2.960	10.28	42.69
סה"כ		28.300	100.00	100.00

סוג המבטלה		אזור המגורים	מגורים 4-3 קומות
מגורים 2 קומות			
שטח חלקה מינימלי ב"ר		795	777
% בניה מכסימלי			
קומה קרקע		54%	35%
% בניה מכסימלי			
קומה ראשונה		62%	48%
% בניה מכסימלי			
קומה שנייה		-	48%
% בניה מכסימלי			
קומה שלישית		-	14%
מספר הקומות		2	4-3
מרווחים מגבולות המגרש			
חזיה		0 - 13 מ' (*)	0 - 5 מ'
מרווחים מגבולות המגרש			
צדדי		0	0
מרווחים מגבולות המגרש			
אחורי		2.5 - 9.5 מ'	5.5 - 6.0 מ'

(*) מלבד הוספה גגון כניסה מרעפים בשטח עד 4 מ"ר

חריטה	חריטה
27.8.86	ש"ד הביטוח והפיקוח מחוז חיפה העצמאות 10 2721001
2/4/86	יוזם התכנית
	מגיש התכנית
	בעל הקרקע
אוריכל	עורך התכנית
04-987154	דוד בלנית 6 שומאל סל, 04-987154

לפי יוזם התכנית עקרונות לתכנית בתנאי שיש להיות מתואמת עם התכנון המוסמכות.

ישנו חובה לערוך תכנון בלתי און בה מדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או ליוזם אחר על מנת שיהיה לו עוד לא הוקצה השטח ונחתם על ידי משרד הביטחון והגנה וכן התוכנית זו באה במקום הסדרת השטח בשטח המיועד.

התכנית כזו כפי שהיא על ידינו הסכם יזם און ב...
התכנית או התכנית או התכנית
התכנית או התכנית או התכנית
התכנית או התכנית או התכנית
התכנית או התכנית או התכנית
התכנית או התכנית או התכנית

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

6.5.86
חריטה