

ה' 27
16.2.2000

6

מרחב תכנון מקומי -

מעלה נפתלי

תוכנית מס' ג/10659 - הקצאות שטח למבני ציבור

המהווה שינוי לתכנית ג/5166 ו-תרש"צ 2/53/5 - מעלות

משרד הפנים מתווך תכנון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1968

אישור תכנית מס' 10659/ג

התוכנית מתכוונת לתכנון לבניית מבנה
 בלוק 31105 לאזור התכנון

יו"ר תועלת הציבור

מחוז - הצפון

נפת - עכו

ישוב - מעלות - תרשיחא

הודעה על אישור תכנית מס' 10659/ג

מס' 479

20659000

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון
 ת.ד. 580 קרית הממשלה
 נצרת עילית. טל. 06-558211 . פקס 06-560521

יזם התוכנית : עיריית מעלות תרשיחא
 רח' בן גוריון 1 מעלות
 טל. 04-9578888 . פקס 04-9578821

מחבר התוכנית : אריה גורן אדריכל
 רח' מצפה נוף 33, כרמיאל. טל' 04-9583005
 פקס 04-9583006

16.2.2000

1. השם והתחולה
תכנית זו תיקרא בשם תכנית מס' ג/5166 ות"ש"צ 2/53/5 - מעלות
- שינוי לתכנית מס' ג/5166 ות"ש"צ 2/53/5 - מעלות
ותחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף
לתוכנית זו.

2. מסמכי התכנית

2.1 מסמכים מחייבים
א. תשריט בקנ"מ 1:1000.
ב. הוראות התכנית (התקנון) - חוברת בת 9 עמודים.

כל המסמכים הנ"ל הם חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2.2 מסמכים מנחים
נספח א' - תכנית בינוי.

3. היחס לתכניות אחרות

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות ג/5166 ות"ש"צ 2/53/5
הוראות תכנית זו, בשטחה, תהיינה עדיפות על פני הוראות כל תוכנית
אחרת.

4. המקום

מחוז	-	הצפון
נפה	-	עכו
תחום שיפוט מוניציפלי	-	מעלות - תרשיחא
גרש	-	18384
חלקות	-	61, 62, 63, 70, 74, 75, 77.
מגרשים	-	600, 707, 708.
רחובות	-	בן גוריון ופקיעין.

5. שטח התוכנית

6.278 דונם, מדוד ומחושב גרפית מתוך תכנית מדידה בקנ"מ 1:250

6. גבולות התכנית

- ממזרח - אזור מגורים ב'.
- מדרום - אזור מגורים ב'.
- מצפון - רחוב בן גוריון ורחוב פקיעין.
- ממערב - מבני ציבור.

7. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

8. יוזם התכנית

עיריית מעלות - תרשיחא.

9. מחבר התוכנית

אריה גורן אדריכל

10. מטרות התוכנית

- א. שינוי יעוד כדלקמן: מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכי גישה ושטח מסחרי.
- ב. קביעת הנחיות לאחוזי בניה, קווי בניה וגובה מירבי.
- ג. שימור 2 מבנים קיימים בשטח למבני ציבור במגרש א'.
- ד. הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני.

11. תכליות

11.1 בשטח למבני ציבור

מגרש א' - 2 מבנים קיימים המיועדים ע"י שיפוץ והרחבה לשמש כמוזיאון ו"בית ראשונים" וכן תכליות נלוות כגון - ספרייה, גלריות לאומנות, קפטריה, אולם הרצאות.

מגרש ב' - המבנה הקיים ניתן להריסה או לשיפוץ והרחבה והקמה של מוסדות קהילתיים ו/או משרדים ציבוריים-הפועלים שלא עלמנת קבלת רווח כגון - משרדים לגופים פוליטיים, מועדוני חבר למיניהם וכד'.

מגרש ג' - שטח למבני ציבור. מיועד לשרת את מגרשים א' וב' לצורך חניה.

11.2 בשטח המסחרי - קיוסק המיועד למכירת דברי מאכל ומשקה קלים ועיתונים.

11.3 שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון

11.4 דרך גישה - מיועד להולכי רגל

12. באור סימנים בתשריט

12.1	גבול התכנית	קו כחול כהה
12.2	גבול תכנית מפורטת	קו מקוטע בצבע כחול
12.3	שטח מסחרי	אפור מותחם אפור כהה
12.4	אזור מגורים קומה אחת	כתום
12.5	שטח למבני ציבור	חום מותחם בחום כהה
12.6	שטח ציבורי פתוח	ירוק
12.7	דרך מאושרת	חום
12.8	דרך גישה	ירוק/אדום
12.9	מבנה קיים	מצולע מנוקד.
12.10	<u>סימוני הדרך :</u>	
	מס' הדרך	מספר ברבע עליון של עיגול
	קו בניין	ספרות ברבעים צדדיים של עיגול
	רוחב הדרך	מספר ברבע תחתון של עיגול
12.11	גבול ומספר גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים ומספר בן 5 ספרות
12.12	גבול חלקה ומספרה	קו בצבע ירוק ומספר בתוך עיגול

13. היתרי בניה, רישום וחלוקה

13.1 ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ע"פ הוראות תכנית זו.

13.2 התכנית לצרכי רישום וחלוקה מחדש של הקרקע הכלולה בתחום תכנית זו, תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה, בהתאם להוראות סעיף 138 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.

זאת לאחר ביצוע עבודות התשתית בשטח, כבישים, מדרגות, קירות תומכים וכו'.

14. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

14.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל

עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק

במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין

התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק
הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטור)
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטור)

הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

14.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחור
קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

14.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים

יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

14.4 לא יוצבו בשטח התוכנית טרנספורמטורים על עמודים.

הטרנספורמטורים ישולבו לפי הצורך בתוכניות פתוח בתוך
הקירות התומכים.

15. הפקעות

שטחים לשטחי ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה

- 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם עיריית

מעלות תרשיחא.

16. ניקוז מי גשמים

הבטחת ניקוז השטח יארשר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

17. אספקת מים

אספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית מעלות תרשיחא.

18. טלפונים

כל חיבורי קשר הטלפונים לבניינים יהיו תת-קרקעיים, ואין לבצע

כל חיבור עילי.

19. הרחקת אשפה

סדורי ריכוז והרחקת אשפה, יקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

20. ביוב

היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות

ומשרד איכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

21. הידרנטיים

יוזם התוכנית יבצע קביעת הידרנטיים במספר, בדגם ובמקומות, כפי

שידרשו ויסומנו ע"י רשויות כיבוי אש.

22. מקלטים ו/או מרחבים מוגנים

ע"פ דרישות הג"א.

23. חניה

23.1 החניה תהייה בתוך המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה

תשמ"ג 1983.

23.2 החנייה תהייה משולבת בגינן ובעצים לפי תכנית הבינוי..

24. הוראות פיתוח נוף

24.1 גינן ונטיעות בשטחים ציבוריים יבוצעו ע"י יוזם התוכנית.

24.2 קירות תמך ייבנו מאבני לקט מקומיים עם גב בטון.

24.3 אין לעקור עץ ללא רשיון וללא אישור מהנדס העיר.

24.4 יש לשלב נטיעות עצים במגרשי החניה וליצור חניה נטועה.

25. העיצוב הארכיטקטוני של המבנים והבינוי

25.1 במסגרת בקשות להיתר בניה בשטח התוכנית יש צורך להגיש תוכנית בינוי לכל שטח התוכנית.

25.2 יש לשלב רחבה להולכי רגל בצומת הרחובות בן גוריון ופקיעין. שטח מינימלי לכיכר 500 מ"ר.

25.3 עיצוב הכיכר בקשתות בהתאם לאופי מבנה המרכז לאומנויות הסמוך. לא יותקנו צינורות גלויים להספקת מים, ביוב, חשמל וטלפון

על הקירות החיצוניים של המבנה ועל גבי הקירות התומכים.

25.4 יש לשמר את 2 המבנים הקיימים בשטח למבני הציבור שבמגרש א' שבתכנית.

מבנים אלו יקורו בגגות רעפים לפי שיפוע הגג הקיים.

25.5 ניתן לעשות שיפוצים במבנים הקיימים ולבצע הרחבות ותוספות בניה שיתאימו לאופי הארכיטקטוני של רחוב בן גוריון.

25.6 המבנה הקיים בשטח למבני ציבור- מגרש ב' שבתכנית - לא חייב בשימור וניתן להריסה או לשיפוץ והרחבה.

25.7 בשטח למבני ציבור חובת כיסוי בגגות רעפים ב- 50% לפחות משטח גגות המבנים.

25.8 גג הקיסוק שבשטח המסחרי - חייב בכיסוי ברעפים.

26. היטל השבחה

ישולם כחוק.

27. טבלאות שטחים קיים ומוצע

27.1 טבלת חלוקת שטחים לתכניות קיימות ג/5166, תרש"צ 2/53/5

תאור השטח	צבע השטח	שטח בדונם	השטח ב-%
אזור מגורים קומה אחת	כתום	3.170	50.5%
שטח ציבורי פתוח	ירוק	2.361	37.6%
דרך גישה	ירוק / אדום	0.353	5.6%
שטח למבני ציבור	חום מותחם בחום כהה	0.086	1.4%
דרך מאושרת	חום	0.308	4.9%
סה"כ		6.278	100%
		דונם	

27.2 טבלת שטחים לתכנית מוצעת

תאור השטח	צבע השטח	שטח בדונם	השטח ב-%
שטח למבני ציבור	חום מותחם בחום כהה	5.212	83%
שטח מסחרי	אפור מותחם באפור כהה	0.102	1.6%
שטח ציבורי פתוח	ירוק	0.396	6.3%
דרך מאושרת	חום	0.308	4.9%
דרך גישה	ירוק/אדום	0.260	4.2%
סה"כ		6.278	100%
		דונם	

27.3 שטח מגרשים למבני ציבור בתכנית המוצעת:

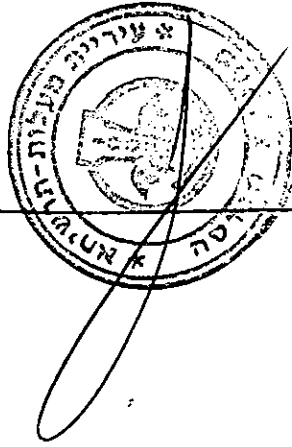
מגרש א'	: 3.155	דונם
מגרש ב'	: 1.130	דונם
מגרש ג'	: 0.927	דונם

סה"כ 5.212 דונם

תאריך

חתימה

24/2/2000



יוזם התכנית

בעל הקרקע

16.2.2000

עורך התכנית

30. אישורי ועדות