

3

10193 מקלט עילי - תרשיחא (Menafim) EVD

2-3678

משרד הפנים מחוז הצפון
 תפקיד התכנון והבניה השלייה

מס' התכנון 10193/8

מס' תכנון 21.8.00

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

"תוכנית מפורטת ג/ 10193 שינוי לתכנית מתאר ג/ 4370 ותכנית ג/ 6953
 מקלט עילי - תרשיחא"

הודעה על אישור תכנית מס' 10193/8
 מרשמה בלוקוס הפרוטומים מס' 4917
 מס' 21.8.00

1999

- ועדה מקומית "מעלה נפתלי" :
- אדריכל עופר פורת :
- עיריית מעלות תרשיחא :
- מנהל מקרקעי ישראל :
- מחוז צפון :
- מעלות - תרשיחא :
- 3 :
- יזם התכנית :
- עורך התכנית :
- תחום שיפוט מוניציפלי :
- בעלי הקרקע :
- ועדה מחוזית :
- ישוב :
- מספר יח"ד :

משרד הפנים מחוז הצפון
 תפקיד התכנון והבניה השלייה 1968

מס' התכנון 10193/8

מס' תכנון 21.8.98

ע"ר הועדה המחוזית

10193	הודעה על הפקדת תוכנית מס'
_____	מס' תכנון
_____	מס' תכנון
_____	מס' תכנון מקומי

יום חמישי 04 נובמבר 1999
 כ"ה חשוון תש"ס

הודעה על הפקדת תכנית מס' 10193
 מרשמה בלוקוס הפרוטומים מס' 4917
 מס' 21.8.98

1. השם והתחולה
תכנית זו תיקרא בשם: "תוכנית מפורטת מס' ג/10193 שינוי לתכנית מתאר ג/4370 ולתכנית ג/6953 מקלט עילי- בשטח מסחרי ציבורי משולב, בתרשיחא" ותחול על השטח המתוחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתוכנית זו. התשריט הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
2. היחס לתוכניות אחרות
א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של מעלות תרשיחא וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן.
ב. תוכנית זו מהווה שינוי ותיקון לחלק מהשטח הכלול בתוכניות מתאר ג/4370 ותב"ע מאושרת ג/6953.
ג. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה בשטחה, עדיפות על פני הוראות כל, תכנית קודמת אחרת.
ד. איחוד של חלקות 4,5 לחלקה 4.
3. המקום
מחוז - צפון
נפה - עכו
ישוב - מעלות תרשיחא
גוש - 18403, חלקות 4,5,6
תחום שיפוט מוניציפאלי - עיריית מעלות תרשיחא
4. שטח התוכנית
2.016 דונם, הישוב גרפי.
5. בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל
6. יזום התכנית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלה נפתלי"
הארזים 131 מעלות תרשיחא 04-9978030
7. עורך התוכנית
אדר' עופר פורת, שד' ההסתדרות 47 חיפה. 04-8404010
8. מטרת התוכנית
א. שינוי יעוד שטח מגורים א' בשכונה דרומית בתרשיחא לשטח מסחרי ציבורי משולב.
ב. יעוד שטח לצורך הקמת מקלט ציבורי עילי משולב במבנה ציבור בקומת קרקע.
ג. ביטול ואיחוד חלקות קיימות 4,5.
9. מסמכי התכנית
א. תשריט מוצע צבוע בק"מ 1:500
ב. הוראות תוכנית זו הכוללות 10... דפים. כולל דפים 9,10 נספחי בינוי.
ג. כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
10. רשימת תכליות:
לא יינתן היתר בניה להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין:
א. אזור מגורים א' -
1. מבנה מגורים של שלוש יחידות דיור במגרש לכל היותר על פי הפרוט בטבלה המצורפת.
2. מבני חניה.

- ב. שטח מסחרי ציבורי משולב - מיועד לבניין המשלב שימוש מעורב באופן הבא:
1. בקומת הקרקע והקומה שמעליה עפ"י נספח הבינוי המצורף תכלית ציבורית כגון: שירותי תרבות וחברה, גן ילדים, ספרייה, גלריות לאומנות, מועדוני נוער ומבוגרים, אולם ספורט, בריכות שחיה, מרפאה ציבורית, מעון יום, בית כנסת, בית מקווה, תחנה לאס ולילד או כל יעוד אחר המיועד לרווחת הציבור.
 2. כמו כן יוקם בקומת הקרקע/ מסד מקלט אזורי עילי על פי דרישות הג"א כחלק משולב במבנה עפ"י נספח הבינוי המצורף - לשימוש המבנה המשולב ולשימוש הדירים במבנים הסמוכים ללא מבני מיגון.
 3. בקומות 2,3 אשר ייבנו מעל קומות 1 וקומת הקרקע עפ"י נספח הבינוי המצורף - בתכלית המופיע בסעיף זה מיועד לצורך שימוש מסחר ושירותים אישיים המקובלים באזורי מגורים ובמרכזים שכונתיים המפורטים להלן:
 - א. חנויות מוצרים: מכשירי כתיבה, צעצועים, מכשירי צילום, תמרוקים, סדקית, ספרים ועיתונים, הלבשה, הנעלה, מוצרי עור, אריגים, כלי בית, צרכי חשמל ואלקטרוניקה, בתי מרקחת, פרחים, מזכרות, רהיטים, אופניים ועגלות ילדים, שעונים ותכשיטים, תמונות ומסגרות, אופטיקה, ספורט, כלי נגינה.
 - ב. שירותים אישיים ועסקיים, מספרות, מכוני יופי, מכוני צילום, שירותי תיווך, בנקאות, מכירת כרטיסי הגרלה ומופעים, שירותי בעלי מקצועות חופשיים, רופאים, מהנדסים אדריכלים, עורכי דין ורואי חשבון.
 - ג. שירותי חברה ואירוח - בתי קפה, מסעדות, מזנונים, מועדונים חברתיים וספורטיביים להוציא מועדוני משחק המוגדרים בסעיף 151 בתוספת לפקודת מלאכות ותעשייה.
 - ד. שירותי בית של בעלי מקצוע לתיקוני חשמל, רדיו, טלביזיה, מקררים, שרברבות, זגגות, סנדלרות, חייטות וכיוצא בזה.
- ג. דרכים - כבישים לתנועה מוטורית והלכי רגל, מפרצי חניה מתקני תשתית כגון: חשמל, תקשורת, ביוב וניקוח.
- ד. שבילים -
1. דרכים להלכי רגל.
 2. דרכים למעבר כלי רכב למגרשים גובלים.
 3. מערכות תשתית ותאורה.
11. העיצוב הארכיטקטוני של המבנים
- א. לא תותר התקנת מתקנים כגון: מכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מכלי גז, מכלי דלק, זרועות לתליית כביסה, מזגני אוויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש או מוליכים סניטרים/הנדסיים כגון צנרת מים גז וביוב, ארובות למיניהן אלא במתכונת אשר תבטיח את הסדרתם או שילובם האדריכלי במבנה ובחיבורים תת קרקעיים. באישור מהנדס הועדה.
- ב. מערכות תשתית: מערכות חשמל, תקשורת ומערכות תשתית אחרות אשר תבוצענה תהיינה תת קרקעיות.
- ג. אנטנות טלביזיה: תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית בחיבור תת קרקעי לבתים.
- ד. גדרות: חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור וכן מיקום שערים, שילוט מואר וכו', יבוצעו עפ"י מתכונת שתיקבע ע"י יחמי התכנית ותקבל את אישורו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ה. גגות:
1. יותרו גגות משופעים שיכסו ברעפים.
 2. על גג שטוח תותר תותר הקמת פרגולות פתוחות ללא קירוי גג. שטח הגג ירוצף.
 3. יותר מבנה על הגג בשטח עד 10 מ"ר.
1. קומת מסד:
1. עד מחצית היקף קומת עמודים יהיה סגור בקירות למלוא הגובה עד התקרה.
 2. גובה החלק האטום של המסד מעל פני הקרקע הסופית לא יעלה על 1.75 מ'.
- ז. מבנה עור וחניה: תותר הקמת מבנה עור וחניה לצד הבניין מאותם חומרי גמר של המבנה העיקרי ובאופן שישתלב בצורתו האדריכלית במבנה העיקרי.

12. באור סימנים בתשריט

א. גבול התכנית	קו כחול עבה
ב. גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקוטע (עם מספר התכנית)
ג. אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
ד. שטח מסחרי ציבורי משולב	שטח צבוע חום בפסים אפור כהה באלכסון
ה. דרך קיימת או מאושרת	שטח בצבע חום בהיר
ו. שביל/ דרך גישה והולכו רגל	שטח צבוע ירק אדום באלכסון
ז. גבול ומספר גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים ומספר מודגש בין 5 ספרות
ח. גבול מגרש	קו דק בצבע התשריט
ט. מבנה קיים	מצולע מנוקד מבפנים
י. מספר דרך	משולש עליון בעיגול הדרך
יא. קו בניין	משולשים צדיים בעיגול הדרך
יב. רוחב הדרך	משולש תחתון בעיגול הדרך

13. דרכים וחניות

- א. תוואי הדרכים ורוחבם יהי כמסומן בתשריט.
- ב. הדרכים תרשמה בבעלות העירייה, בהתאם לחוק.
- ג. החנייה בשטח התכנית בתחום המגרשים תהיה עפ"י תקנות התכנון והבנייה (תקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983 ועל פי המופיע בטבלה 26 א בהוראות תוכנית זו.

14. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי 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. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
- ב. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
- ב. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
- ב. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
- ב. בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
- 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.
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:
 - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

15. ניקוז מי גשם

מתן אישורי בניה יותנו בפתרון ניקוז מי גשמים ויבוצעו ע"י יוזם הבקשה בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז, ע"י חלחול טבעי, ניקוז זרימה בתעלות עיליות ו/או תת קרקעיות.

16. אספקת מים

אספקת המים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית.

17. טלפונים

כל חיבורי קשר הטלפונים לבניינים יהיו תת קרקעיים. לא יבוצעו חיבורים עיליים. הכל על פי מפרטי ואישורי בזק.

18. הרחקת אשפה

סידורי ריכוז והרחקת אשפה, יקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.

19. כיווץ

כל הבניינים יחוברו לרשת הכיווץ המרכזית בהתאם למפרטים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית ובאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

20. כיבוי אש

הרשות המקומית תבצע קביעת הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות, כפי שיידרשו ע"י רשויות כיבוי אש.

21. מקלטים ו/או מרחבים מוגנים

א. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א.
 ב. בתחום השטח המסחרי ציבורי משולב בתכנית: יוקם מבנה מקלט. עילי משולב על פי הנחיות פיקוד העורף לצורך מיגון יחידות מגורים סמוכות ללא פתרונות מיגון קיימים במועד קבלת היתר הבנייה.

22. הפקעות

שטחים המיועדים לשטחי ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלה נפתלי" וירשמו על שם העירייה מעלות-תרשיחא.

23. הוראות פיתוח נוף

א. גינון ונטיעות בשטחים ציבוריים יבוצעו ע"י עיריית מעלות תרשיחא.
 ב. קירות תמך ייבנו מאבני לקט מקומי עם גב בטון.
 ג. ניקוז קיר התמך יהי נסתר.

24. פיתוח שטחים ציבוריים

עיריית מעלות תרשיחא תשא בהוצאות פיתוח השטחים הציבוריים.

25. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

26. חניות

לא יינתן היתר בניה לבניין חדש אלא אם הוסדרו מקומות חניה על פי הטבלה בסעיף 26א.
 המצורף להלן. בחישוב מספר מקומות חניה יעוגל חלק חלקי כלפי מעלה לידי יחידה שלמה.
 א. טבלת חישוב שטחי חניות לתכליות שונות

התכלית	יח' חישוב	מספר חניות לרכב פרטי	חניות למשאיות
משרדים	לכל 40 מ"ר	1	
אולמות ספורט ובידור	לכל 10 מקומות ישיבה	1	
ספרייה, תערוכה	לכל 75 מ"ר המיועד לציבור	2	
מגורים	דירה עד 120 מ"ר	1 לכל דירה	
מגורים רב דירתי	דירה מעל 120 מ"ר	1 לכל 3/4 דירה	
מגורים חד דירתי	דירה מעל 120 מ"ר	1 לכל 1/2 דירה	

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע את מספר מקומות החניה לגבי תכליות שלא נכללו בטבלה הנ"ל ולחייב הסדרת מקומות חניה נוספים או לאשר הקלות עקב חפיפה בדרישות. כל זאת על פי תקנות משרד התחבורה.

27. היתרי בניה רישום וחלוקה

א. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ע"פ הוראות תוכנית זו.
 ב. התכנית לצורכי רישום וחלוקה מחדש של הקרקע הכלולה בתחום תוכנית זו תוגש לאישור הועדה המקומית, בהתאם להוראות סעיף 138 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה, זאת לאחר גמר ביצוע עבודות התשתית בשטח, כבישים, פיתוח, שבילים מדרגות קירות תומכים או כל הנחיה תכנונית אשר תתנה הועדה המקומית.

28. חלוקת שטחים עפ"י אזורים בתשריטחלוקת שטחים מצב קיים

תאור השטח	צבע השטח	שטח בדונם	השטח ב- %
דרך קיימת מאושרת	חום בהיר	0.179	8.88
שביל	ירוק ובפסים אדום באלכסון	0.45	22.32
אזור מגורים א'	כתום	1.387	68.80
סה"כ		2.016	100

חלוקת שטחים לתכנית מצב מוצע

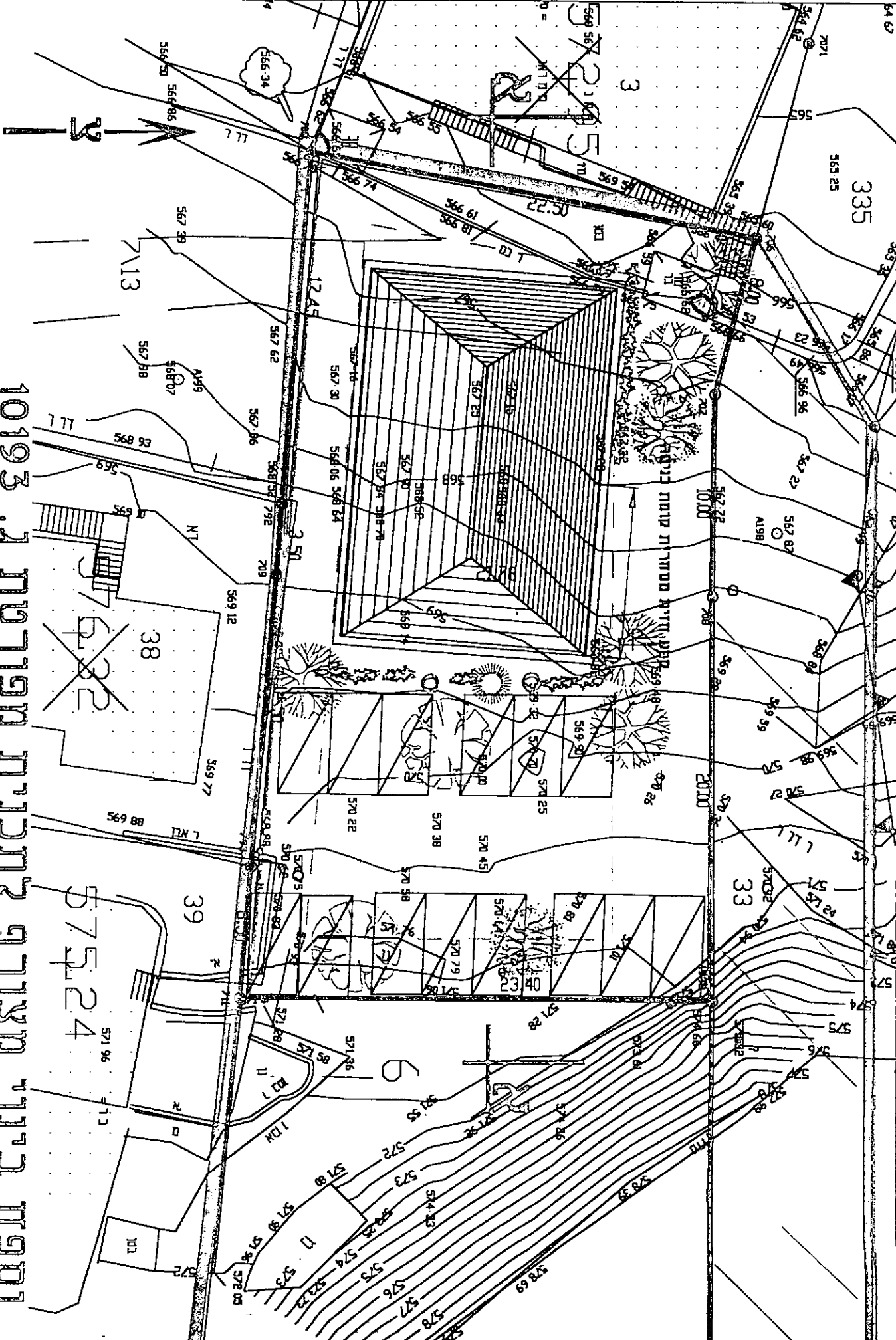
תאור השטח	צבע השטח	שטח בדונם	השטח ב- %
שטח מסחרי ציבורי משולב	חום ופסים באפור כהה באלכסון .	0.882	43.75
דרך קיימת מאושרת	חום בהיר	0.179	8.88
שביל	ירוק ובפסים אדום באלכסון	0.45	22.32
אזור מגורים א'	כתום	0.505	25.05
סה"כ		2.016	100

29. טבלת זכויות והתגבלות בנייה

מס' יח"ד ושטח בדונם סה"כ	צפיפות נטו/מס' יח"ד למגוון	גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי										קווי בניין			גודל מגרש חיינמאלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים)
		גובה	מספר קומות	סה"כ	לביטוי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס בניסה	מעל למפלס בניסה	אחוזי	צדדי	קדמי						
3 יח"ד על 505. דונם	3	11***	3	90%	33%	10%	80%	-	למפלס בניסה	90%	3	3	5	400	אזור מגורים א'			
על פי תכנית בינוי מצורפת		15***	4	90%	30%	18%	72%	17%	למפלס בניסה	73%	*3/5	*3/5	5**	500	שטח מסחרי ציבורי משולב			

* מסר לאזור מגורים 3. מסר לאזור ציבורי.
 ** תותר הקמת קו סטיו בקו בניין 5 לרחוב בחזית קדמית בלבד.
 ***תותר תוספות גובה כלהלך- מעקה על גג שטוח : 90 ס"מ, גג משופע : 1.5 מ', תבנה יציא לגג : 2.2 מ'.

אחראי על התוכנית: ESD

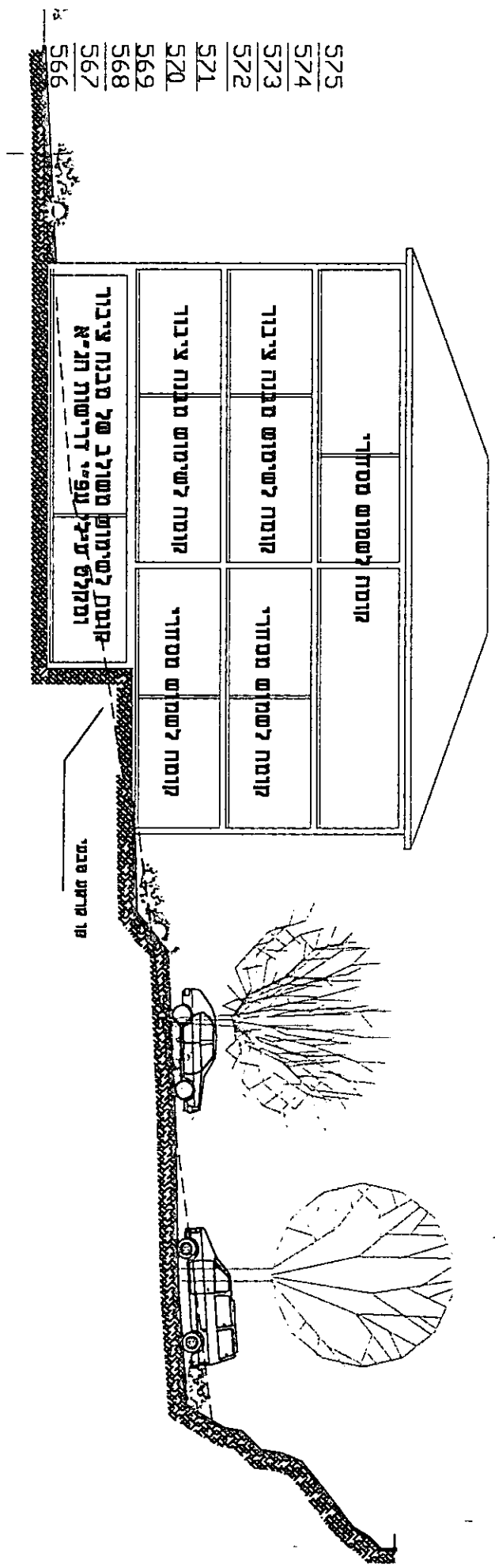


תוכנית מתאר לטכניקת תפירת ג. 10193

קנה מידה 1 : 250

7524

נספח בינוי מאורף לתכנית מפורטת מספר ג- 10193
 קנה מידה 1 : 200



- 525
- 574
- 573
- 572
- 521
- 520
- 569
- 568
- 567
- 566

חתך א - א

30. חתימות



יוסף צוק
מהנדס העירייה
15/11/99

עיריית מעלות תרשיחא

מנהל מקרקעי ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מתוז צפון -
משרד הפנים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה נפתלי



רשות האדמות והבטיחה בישראל
חמדי אבו חמא
מס' 665
כל הזכויות © שמורות

עופר פורת- אדריכל
מס' רישוי 88926 ט' 04-6401810
שדרון ההסתדרות 47 חיפה

עורך התכנית - עופר פורת, אדריכל

א.