

031
30.8.90

מרחב חכנון מקומי גליל מרכזי

מ ע ל ו ת

חכניה מפורטה מס' /ג 6160

המהווה שינוי לחכנית מפורטה מס' /ג 2610

" הנקראת ואדי קורן מכנן 3 "

מחבר החכנית: משרד הבינוי והשיכון

ירוזם ומגיש החכנית: משרד הבינוי והשיכון

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

תאריך: יולי 1990

חלפה

התכנון והבנייה ו
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
הגליל המרכזי

חכנית מס' 6160 מס' 17/87
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 4/87
 מיום 15.9.87 החליטה להמליץ
 על הפקדת החכנית הנקובה לעיל.

מנכ"ס הועדה
 י"ר הועדה

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

חכנית מס' 6160 מס' 17/87
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 6/89
 מיום 10.9.89 החליטה להמליץ
 על מתן חוקף לחכנית הנקובה לעיל.

מנכ"ס הועדה
 י"ר הועדה

1. שם וחלות:

חכנית מפורטת זו תקרא "ואדי קורן ג' - מבנן 3"
חכנית זו מהווה שינוי לחלק מחכנית מפורטת ג/2610

החכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה עבה בתשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט בקנה מידה 1:1250.

2. יחס לתכניות אחרות

על חכנית זו תחלונה כל תקנות חכנית מתאר מעלות וכל השינויים שיחולו בה מזמן לזמן וכל ההוראות המפורטות מטה.
בכל מקרה של סתירה בין האמור בחכנית זו ובין האמור באחד מהחכניות הנ"ל יקבע האמור בחכנית זו.

חכנית זו משנה ומבטלת חלק מהשטח הכלול בחכנית
ג/2610 שפורסמה למהן הוקף בילקוט פרסומים 2481

מיום 23.11.78

3. המקום

הקרקע הכלולה בחכנית זו נמצאת בין
גבול מרחב הכנון מקומי מעלה הגליל בצפון לרח' הרקפת בדרום

4. שטח החכנית

שטח החכנית הינו 46.84 דונם מדוד גרפי

5. גבולות החכנית

גבולות החכנית הן בהתאם לנראה בקו כחול עבה על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בחכנית זו

גוש 18384 (כהסדר)

7. יזום ומגיש החכנית

משרד הבינוי והשיכון

8. מחבר החכנית

משרד הבינוי והשיכון

9. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

10. מטרת החכנית

10.1 לשנות חלוקה ויעוד השטחים של חלק מח.ב.ע ג/2610

וליעד אותם למגרשים לבנה ביחך באיזור מגורים א' ובנינים בני 3 קומות באיזור מגורים ב' מיוחד.

10.2 יעוד שטחים ציבוריים פתוחים משולבים עם מקלטים ציבוריים

10.3 ליעוד שטחים למבני ציבור ומסחר

10.4 להחוות דרכים ושבילים להולכי רגל.

11. ביאור סימני התשריט

גבול החכנית	קו כחול עבה
גבול שיפוט מרחב הכנון מקומי	קו כחול מרוסק
איזור מגורים ב' מיוחד	שטח צבוע כחול
איזור מגורים א'	שטח צבוע כחום
אחר לבנין צבועי	שטח צבוע חום מותחם חום עם אות עברית בעגול
אחר לבנין מסחרי	שטח צבוע אפור מותחם אפור עם אות עברית בעגול
שטח צבורי פתוח משולב עם מקלט ציבורי.	שטח צבוע ירוק עם מספר ואות מ
שטח ציבורי פתוח מיועד לפארק דרך מאושרת/קיימת	שטח צבוע ירוק מותחם ירוק שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
דרך או שביל להולכי רגל לביטול	קוים אדומים מקבילים
מספר דרך	מספר שחור ברבע עליון של עיגול
רוחב דרך	מספר שחור ברבע תחתון של עיגול
מירווח קידמי מינמלי	מספר שחור ברבעים הצדדים של עיגול
שביל להולכי רגל	שטח צבוע ירוק, אדום לסירוגין
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים
מספר גוש	מספר בן 5 ספרות
גבול חלקה מוצעת	קו שחור
מספר חלקה מוצעת	מספר בצע שחור בתוך עיגול

13. רשימת החכליות

אזור

13.1 אזור מגורים א'
 צבוע בתום.
 מגרשים 500 - 505,
 510 - 520,
 522 - 531,
 533 - 545

LN

תכליות

ישמש להקמת בנייני מגורים פרטיים על מגרשים בני 500 מ"ר מינימום בשטח בניה עד 40% משטח המגרש. בכל מגרש יבנה בנין אחד בן קומה עד שתי קומות עם גג רעפים.
 רוחב חזית מינימלית של המגרש יהיה 18 מ'.
 סה"כ גובה כולל של הבנין עד 10.5 מ' כולל גג הרעפים, מדוד ממפלס הקרקע הסופית בנקודה הנמוכה ביותר בחזית הבנין. גובה קומת המסד לא יעלה על 1,60 מ' ממפלס הקרקע הטבעית.
 החניה תוסדר כחחום המגרש לפי החקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.

תותר הקמת סככה פתוחה בלבד לרכב בתחום קו הבנין, בחישוב אחוזי בניה יוכללו כל חלקי הבנין למעט מקלט מינימלי ומחסן בשטח של 6 מ' כובוכה של עד 2,20 מ'. קו הבניה יהיו קו קדמי 5 מ', קו אחורי 4 מ' וקו צדדי 3 מ'.

13.2 אזור מגורים ב' מיוחד
 צבוע כחול.
 מגרשים 401 ו-409 בשלמות
 מגרשים 402, 404 ו-412 - 410
 יקבלו השלמה בתכנית מפורטת
 ג/ 6271

אזור מגורים ב' מיוחד יועד לבניינים עד שלוש קומות ללא קומת עמודים.
 אחוזי בניה המותרים יהיו 85% סה"כ ולא יותר מ- 35% בקומה.

תותר הקמת יותר ממבנה אחד על המגרש. במידה ויוקמו יותר מבנין אחד על המגרש המרחק בין הגמלונים יהיה 8 מ', במידה והגמלונים יהיו אטומים יותר המרחק של 6 מ'.
 תותר חלוקת משנה של המגרשים.

חישוב אחוזי בניה יכלול כל חלקי הבנין פרט למקלט מינימלי ומחסן בגודל של 6 מ"ר לכל יח"ד בגובה של עד 2,20 מ'. שיבתה מחוץ למקלט יותר מסד בקרקע משופעת. גובה המסד לא יעלה על 1,6 מ' מדוד מהנקודה הנמוכה ביותר בחזית הבנין מפני הקרקע הסופית.

LN

החניה חהיה החחום המגרש או בדרך ציבורית הסמוכה לפי החקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.
 המרווחים יהיו, קדמי 5 מ', אחורי 4 מ', וצדדי 4 מ'.
 ישמש להקמת בית כנסת שכונתי מעון יום, גן ילדים.

14. שטח לבנייני ציבור צבוע חום מוחסם חום.
 מגרש ד' יקבל השלמה בתוכנית מפורטת ג/ 6271

22. טבלה שימושים והגבלות בניה

קוי בניה			אחוזי בניה	סל' קצוות	גודל מגרש מינימלי	אזור
צדדי	אחורי	קדמי				
3	4	5	ס"ה 40%	1 או קוטג'	500 מ"ר	מגורים א
4	4	5	ס"ה 85% בכל הקומות, לא יותר מ-35% בקומה.	3	800	מגורים ב'
3	4	5	סה"כ 40%	2	600	יוסדת צבור
3	4	5	סה"כ 40%	2	900	מסחר

23. חלוקה חדשה - רישום

חכניה לצרכי רישום וחלוקה מחדש של הקרקע הכלולה בחחום החכנית, חוגש לאישור הועדה המהוזית בהחאס להוראת סעיף 138 לחוק התכנון ובהכניה תשכ"ה או סעיף 139, הכל לפי הענין, לאחר גמר ביצוע בשטח רשח הכבישים, השבילים הצבוריים ופיחוח השטח (קירות חומכים, שבילים, מדרגות, חנייה וכיו"ב), ולא לפני גמר היסודות לבנינים שבנינם חוכן חכניה חלוקה.
 חוחר חלוקה משנה בתחילתן הכוללות בנין שלם עם שטח קרקע צמוד לפי שיסומן בחכניה לצרכי רישום וחלוקה.

24. מוסדות ציבור ומסחר

השטחים המיועדים לבניני ציבור ומסחר יבוצעו במקביל להשלמת הבניה למגורים בכל שטח החכנית.

25. פיחוח השטח

מגישי או מבצעי החכנית יבצעו את כל פעולות הפיחוח בשטח. יסללו שבילי ציבור, שטחי חניה ציבוריים, ינטעו וישחלו עצים וצמחים בשטח הצבורי, בסמוך להשלמת פעולות הבניה ולשביעות רצון המועצה המקומית מעלוח.

26. גדרות

לא חותר הקמת גדרות בשטח החכנית, אלא בהחאס למסומן בחכנית פיחוח השטח.

26. אין גדרות בין הבנינים של הפולק הקולד עם הצמחייה הכבושים וליני קווי הארץ בהגבלת התנאים השטחיים
 שטח

27. חניות ציבוריות ופרטיות

חניה ציבורית תהיה בהיקף כפי שידרש בעת קבלת היתרי בניה לכניני הציבור והמסחר. חכניות הבקשה להיתר הבניה יפרטו את אופן החניה, עיצובה וגינונה.

28. חניה למגורים

חניה למגורים תבוצע כחחום מגרשי הבנינים למגורים או בשולי הדרכים כחלק מהדרך הציבורית - לפי התקן החקף בזמן הוצאת היתרי הבניה.

29. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה כשטח התכנית, אלא אם כלולה בו חכנית למקלט בהתאם, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע על פי דרישת מג"א.

שרוחים

29.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן כל היתר בניה לבנין או לחלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך את הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו חשמל</u>
2 מ'	ברשת קו נמוך
5 מ'	ברשת מחת גבוה עד 22 ק"ו
8 מ'	ברשת מחת עליון עד 100 ק"ו
10 מ'	ברשת מחת עליון עד 115 ק"ו

2. אין לכנות בנינים מעל כבלי חשמל חת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלים חת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

29.2 אספקת חשמל לבנינים בשטח בתכנית זו תהיה על ידי רשת חשמל עילית מתח נמוך ומתח גבוה. חיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.

29.3 תאורה: תאורת השטחים הציבוריים, הדרכים ושבילי הציבור תחוכנן במסגרת חכנית פיתוח. הצנת עמודי התאורה תהיה תת קרקעית.

29.4 טלפון: אספקת טלפון לבנינים ושירותי הטלפון בשטח חכנית זו יהיו על ידי מוליכים תת קרקעיים ואין לבצע חיבורים עיליים.

29.5 טלויזיה כללית וטלויזיה בכבלים: אנטנות לקליטת שידורי טלויזיה כללית ושידורי טלויזיה בכבלים יבוצעו בהתאם לחוק החקף בזמן הוצאת היתרי בניה.

29.6 אספקת מים מרשח אספקת המים של המועצה המקומית מעלות תרשיחא.

29.7 ב י ר ב : כל הבנינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית, בהתאם לתכנית שתאושר על ידי המועצה המקומית.

29.8 הדרנסים : מגיש תכנית הפיחוח יתקין הדרנסים לכבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

29.9 הרחקת אשפה : מחקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר ובצורה בהתאם להנחיות מקומיות ויאושרו על ידי המועצה המקומית.

29.10 גז מרכזי : מחקנים לגז מרכזי יותקנו ויאושרו בהתאם לדרישות המועצה המקומית.

מ. היטל הטבה: יטולם היטל הטבה כחוק.

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה
ידד העצמאות 21, חיפה
ת.ד. 272 טל. 60961

18.7.90

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה
ידד העצמאות 21, חיפה
ת.ד. 272 טל. 60961

מגיש התכנית

מחבר התכנית

בעל הקרקע

מישרד הפנים מילוא צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 6160
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 14.5.90 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

התחילה יום 12.9.91
 מס. 6160
 3813
 1244