

071

19. 4. 88

מרחב תכנון מקומי - גליל מרכזי

מ ע ל ת

מורדות קורן א.

תכנית מפורטת מס' 5760/ג

מחוז: הצפון.

נפה: עכו.

מועצה מקומית: מעלות תרשיחה

יוזמי ומגישי התכנית: משרד השיכון
מחבר התכנית: אדריכל ש. גלעד
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
הוצעה המקומית לתכנון ובנייה
הגליל המרכזי

תכנית מס' 38/86
הועדה המקומית בישיבתה מס' 6/86
ביום 30.6.86 תחליטה להסליף
על הקדחת התכנית הנקובה לעיל.

מנדט הועדה
יד

חיפה, 21 בינואר 1988

מרחב תכנון מקומי - גליל מרכזי

מעלות

תכנית מפורטת מס'

מורדות ואדי קורן א'

גושים: גוש ארעי בהסדר 18435

הוגש ע"י משרד השיכון.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/2247, תכנית מס' "מורדות ואדי קורן א" להלן תכנית זו. היא תחול על שטח המותחם בקו רציף בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל - להלן "התשריט". "התשריט" הוא בקב"מ 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של מעלות וכל התקונים והשנויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות קודמות החלות בשטחה ולכשתאושר תהיה עדיפה לקודמותיה.
- ג. התכנית מהווה שינוי ביחס לשטח הקרקע הכלול בה לתכנית מס' ג/2247 "בינוי במורדות ואדי קורן רובע 1" שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 2320 מתאריך 12.5.77.

3. המקום

מחוז:	הצפון
גפה:	עכו
מועצה מקומית:	מעלות - תרשחא.
גושים:	18435. (גוש בהסדר)

4. יוזמי התכנית

יוזמי ומגישי התכנית: משרד השיכון
 עורך התכנית : אדריכל ש. גלעד.
 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

5. שטח התכנית

- א. 325 דונם בקירוב (נמדד באופן גרפי)
 ב. חלוקת השטחים ויעודם תהיה כהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

7. מטרת התכנית

פיתוח האזור כאזור מגורים אשר יכלול שטחי מגורים, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, אתרים למוסדות צבור ושרותים הנדסיים הדרושים לשכונה.

8. כאור הסימנים בתשריט

קו כחול עבה

קו שחור עבה מרוסק

שטח צבוע כחום

שטח צבוע כחול

שטח צבוע צהוב

שטח צבוע צהוב מותחם כחול

שטח צבוע כחום מותחם כחום כהה

שטח צבוע ירוק ואות עברית - 'ש' ומספר בעגול

שטח צבוע חום מותחם חום כהה ואות עברית 'ז' - ומספר בעיגול

שטח צבוע אפור ואות עברית --'מ' ומספר בעיגול

שטח צבוע חום

קווים חוצים אלכסוניים בצבע אדום

שטח צבוע אדום

שטח צבוע אדום ומטויט ירוק

שטח צבוע אדום וירוק לסרוגין

ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול

ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של העיגול

ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול

קו מרוסק כחול דק

18435

קו שחור דק

ספרה שחורה בעיגול

קו אדום דק

שימוש בקרקע ובבנינים

א. לא ישמש שום קרקע או בנין בתחום תכנית זו, אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.

הוראות כלליות

א. תנאים כללים לגבי מבני מגורים

1. בניני המגורים יבנו ללא קומת עמודים.

2. יותר מסד בגובה של עד 1.7 מ' מעל פני קרקע טבעי. גובה המסד יחושב מפני ריצפה עליונים של דירת המגורים התחתונה ביותר.

3. תותר קומת מסד בגובה נטו של לא יותר מאשר 2.2 מ' אשר תשמש למקלט מחסנים, ו/או חניה כתנאי שלא תכלוט מעל פני קרקע טבעי כאמור בסעיף(2) לעיל.

4. לא יותרו מבני עזר בשטח החלקות. כל חלקי המבנה למעט מקלטים, חניה, מחסנים עד 6 מ"ר ומרפסות לא מקורות יחושבו בשטח בניה.

5. גובה מבני מגורים.

א. הגובה ימדד מעל פני הקרקע מנקודת החיתוך של המבנה עם פני הקרקע

הטבעית וכולל מטרים ומעקות גג או הנקודה העליונה של מבנה הגג המשופע.

גובה בניין בן שתי קומות לא יעלה על 7.5 מ' במקרה של גג שטוח או 10.0 מ' עם גג משופע.

גובה בניין בן שלוש קומות לא יעלה על 10.0 מ' במקרה של גג שטוח או 12.5 מ' עם גג משופע.

גובה בניין בן ארבע קומות לא יעלה על 12.5 מ' במקרה של גג שטוח או 15.0 מ' עם גג משופע.

11. רשימת תכליות

א. אזור מגורים א - מיועד להקמת בניני מגורים בודדים, חד משפחתיים, של עד 2 קומות. יותר יציע בתוך חלל הגג המשופע.

תותר הקמת שני בנינים צמודים על שתי חלקות סמוכות, כשתכניות הרשוי של שני המבנים מוגשות ביחד עם הסכמה הדדית של בעלי שתי החלקות.

ב. אזור מגורים ב - מיועד להקמת בניני מגורים של עד 2 קומות.

ג. אזור מגורים ג - חלקות 190-202, 212-227 תשמנה להקמת בניני מגורים של עד 3 קומות.

חלקות 218-223 תשמנה להקמת בניני מגורים של עד 3 קומות.

הבנינים לא יהיו בגובה של יותר מ-2 קומות מעל דרך הגישה הציבורית

כבישים מס' 2, 3, 23 בתשריט.

ד. אזור מגורים ג - מיועד להקמת בנינים טוריים ביחידות מגורים של עד 2 קומות ועד מעורב 3 קומות לסרוגין, כמראה בתשריט - חזית מס' 1.

ה. אזור מגורים מיוחד - חלקה 189 תשמש להקמת בנין מגורים של עד 3 קומות, ללא מסד.

הקומה התחתונה תהיה חלקית ומיועדת לדירות להשכרה לנופש.

שטח דירות אלה לא יעלה על 40 מ"ר כ"א.

חלקה 228 תשמש להקמת בניין מגורים של עד 4 קומות ללא מסד.

הקומה התחתונה ביותר תהיה חלקית ומיועדת לדירות להשכרה לנופש.

שטח דירות אלה לא יעלה על 45 מ"ר כ"א.

חלקות 247-248 תשמנה להקמת בנינים טוריים ביחידות מגורים של

עד 3 קומות ללא מסד ועד 4 קומות ללא מסד לסרוגין, כנראה בתשריט-

חזית מס' 1.

הקומה התחתונה ביותר תהיה חלקית ומיועדת לדירות להשכרה לנופש.

שטח דירות אלה לא יעלה על 40 מ"ר כ"א. בבנינים של עד 3 קומות

ו/או על 45 מ"ר כ"א בבנינים של עד 4 קומות.

לסעיפים א' ב' ג' ד' - מגרשים 69, 86, 87, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 112, 113, 114, 144, 145

175, 176, 185, 202, 212, 214, 216, 218, 219, 220, 238, 239

המופיעים הן בתכנית 5760 והן בתכנית 5768, יקבלו השלמה

בת.ת.ע 5768.

ו. אזור מסחרי - מיועד להקמת קבוצת חנויות או מינימרקט מקומי.

גובה המבנה לא יעבור 4.5 מ', כולל מסד ומעקה גג במקרה של גג שטוח

או 6.5 מ' עם גג משופע. גובה המבנה ימדד מהנקודה התחתונה ביותר

של חתון המבנה עם פני קרקע טבעי.

חובה לבנות גגון או סטווין בחזיתות הכניסה לחנויות, הן לצד הרחוב

והן לצד המרווח הצדדי במידה והוא גובל בשטח ציבורי פתוח. עומק

הסטווין המינימלי 3.0 מ' ומותר לו לבלוט מעבר לקו הבניין.

ז. אתר לבניין ציבורי - מיועד לבניין ציבורי כגון: בית ספר, גן ילדים, מעון יום,

מועדון, תחנה לאס וליגד, בית כנסת.

ח. שטחים צבוריים פתוחים - מיועזים לגינן ציבורי, מגרשי משחק, ספורט ושרותים הנדסיים כגון: תחנות טרנספורמציה, תחנות שאיבה לכיוב, מקלט וכד', קיוסקים למשקאות קלים ועיתונים, פכיליונים פתוחים, פרגולות ובתנאי שישולבו בפיתוח הגינן.

ט. שבילים להולכי רגל - ישמשו למעבר הולכי רגל - רשות הרכים.
 י. דרכים צבוריות - ישמשו לתנועה מוטורית ומעבר הולכי רגל - רשות הרכים.
 בדרך מס. 17 תוחרנה סטיות מתווי הדרך עד 10 מ'.
 לכל צד.

12. מגבלות בניה -

א. טבלת שטחים וקוי בנין

מס' קומות שטח מגרש אורזי בניה		מרווחים		מקסימלי מותר מינימלי		קדמי צדדי אחורי	
במ"ר							
5	3	5	40%	500	2	1. אזור מגורים א'	
5	3	5	ראה סעיף 13	850	2	2. אזור מגורים ב'	
5	3	5	ראה סעיף 13	650	3	אזור מגורים ג'	
5	3	5	ראה סעיף 13	1000	3	3. אזור מגורים ג' מעורב	
5	3	5	ראה סעיף 13	2800	3	4. אזור מגורים מיוחד אתר	
5	3	5	ראה סעיף 13	3400	4	189	228
3	3	5	ראה סעיף 13	1800	4	אתרים 247 - 248	
3	3	5		500	3	5. אתר לכנין צבור	
3	ב3	5		450	1	6. אזור מסחרי	

למרות האמור לעיל בסעיף 1. א12 - גם במגרשים ששטחם גדול מ 500 מ"ר לא יעלה השטח הבנוי על 200 מ"ר.

ב. רוחב חזית כמגרש באזור מגורים א' לא יקטן מ 18 מ', להוציא מגרשים לא רגולאריים 11, 12, 13, 14, 15, 38, 59, 63, 64, 66, 151, 152.

13. טבלת רשימת חלקות ושטחי בניה מותרים.

יותר להעביר שטחי בניה מחלקה לחלקה.

א. אזור מגורים ב'

מס' החלקה	שטח חלקה במ"ר	שטח בניה מותר במ"ר
174	950	480
175	2000	1200
176	1900	1200
185	1170	720
186	850	480
187	2150	1200
245	1900	960
188	2900	1680

ב. אזור מגורים ג'

מס' החלקה, שטח החלקה, שטח בניה מותר במ"ר. מס' החלקה, שטח החלקה, שטח בניה במ"ר.

190	2050	1200	197	2350	1800
191	1750	1800	198	1540	1200
192	1800	1200	199	2130	1800
193	2000	1200	200	2100	1800
194	3100	1800	201	2050	1800
195	3650	2400	202	760	600
196	1500	1200	212	1700	1200
			213	1700	600

מס' החלקה			מס' החלקה		
שטח בניה	שטח החלקה	שטח בניה	שטח החלקה	שטח בניה	שטח החלקה
מותר במ"ר	במ"ר	מותר במ"ר	במ"ר	מותר במ"ר	במ"ר
1800	2240	221	600	850	214
1800	2200	222	600	830	215
1800	2300	223	1200	1600	216
1800	2500	224	600	650	217
1200	1600	225	2400	2870	218
1800	2280	226	1800	2150	219
4200	5600	227	2400	2750	220

ג. אזור מגורים ג' נעורב

מס' החלקה שטח החלקה שטח בניה			מס' החלקה שטח החלקה שטח בניה		
מותר במ"ר	במ"ר	מותר במ"ר	מותר במ"ר	במ"ר	מותר במ"ר
1440	1910	240	2880	4760	229
1680	2950	241	840	1190	230
2280	3550	242	1680	2380	231
1440	1930	243	1680	2170	232
2280	3770	244	3120	4140	233
1680	2450	246	840	1030	238
			840	4020	239

ד. אזור מגורים מיוחד:

שטח בניה מותר במ"ר	שטח החלקה	שטח החלקה	שטח בניה מותר במ"ר
2240	2800	189	
2760	3400	228	
2340	3000	247	
1600	1800	248	

14. הפקעות ורישום

כל השטחים בהתאם "לתוכנית זו" לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולכניסה הגליל המרכזי עפ"י הוראות סעיף 188 בחוק התכנון והכניסה תשכ"ה 1965, וירשמו ע"ש המועצה המקומית מעלות תרשימוא.

15. חלוקה נחודש

- א. גבולות חלקות הזקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יוחדו ער כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רציף בעל סיווג אחיד המותאם ע"י קרי הרחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה על יסוד תכנית חלוקה ובאישור רשויות התכנון.

16. אתרים לבניני ציבור

האתרים המיועדים לבניני ציבור ישמשו כדלקמן:

א. צ1 - כ"ס 18 כיתות ו 2 כיתות גן.

ב. צ2 - גן ילדים

ג. צ3 - גן ילדים

ד. צ5 - מעון יום

ה. צ6 - תחנת אם וילד

- ו. 7צ - מועדון
- ז. 8צ - בית כנסת
- ח. 10צ - יועד בעתיד
- ט. 11צ - אפר נופש

בסמכותה של הועדה המקומית לשנות יעודם של האתרים לבניני ציבור.

17. גגות הבנינים

- א. גגות הבנינים יהיו משופעים - שיפוע עד 45° ויכוסו רעפים או כל חומר כיסוי אחר מתאים שיאושר ע"י מהנדס המועצה.
 - ב. לא יותרו בתחומי תכנית זו גגות שטוחים אלא כשטה גג בלתי מקורה הצמוד לדירת גג (פנטהאוז) או שטחי גג בלתי מקורים במבנה המורכב ממספר גופי בניין שגגותיהם (של גופי הבניין) אינם במפלס אחד.
18. שטח ציבורי פתוח

- יוזמי או מבצעי התכנית יפתחו את השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים ב תכנית זו לשביעות רצון מחלקת מהנדס המועצה.
19. סלילת דרכים ושטחי חניה ציבוריים
- א. יוזמי או מבצעי התכנית יסללו את הדרכים המוצעות ב תכנית זו, ברוחבם ובמקביל לשלבי ביצוע התכנית.
 - ב. תותר פריצת הדרכים וכיצוע עבודות עפר עם פרסום הפקדת התכנית.
20. פיתוח המגרש

על מבצעי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים, ניקוז שתילה וכו'.

21. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקזים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת רודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס המועצה.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה או מסתורי כביסה בחלונות. תורשה תליה מאחורי מסתרי כביסה ממרפסות המיועדות לכך.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בתחילתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס המועצה.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה. כל זה כאמור חוץ מאשר באזור מגורים א.
- ז. לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת - קרקעי.
- ח. התקנת פרסומת וחלונות ראוה תהיה טעונה אשור מיוחד של מהנדס המועצה.
- ט. לא תותר כל פעולה שיהיה בה כדי לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבנינים, כולל צביעה וסיוד במרפסות וחלקים מחזית הבנינים.

22. מכני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מכנים במרווחי הכנינים פרט למוסכים פרטיים בצורת מכנה או סככה.

23. גדרות

גדרות בתחום תכנית זו יבנו לשביעות רצון מהנדס המועצה.

24. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן בזמן הוצאת וחזר הבנין.

25. מס השבחה

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים לשלם מס השבחה כהתאם לחוק.

26. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- א. האספקה למבנים תהיה תת קרקעית לפי תקנות חברת החשמל לישראל בע"מ.
ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עליוס.
בקרבת קוי חשמל עליוס, ינתן היתר בניה רק כמרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המכנה.

סוג קו החשמל

מרחק

2 מטרים

ברשת מתח נמוך

5 מטרים

בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו

8 מטרים

בקו מתח עליון עד 110 ק"ו

10 מטרים

בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

- ג. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל לישראל בע"מ.

27. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

28. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לחוקי ישראל ולא תוצא תעודת גמר בבניין אלא אם המתקן כוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א.

29. שרותים

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה כטרם הוכטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית מעלות - תרשיחא.
2. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל הבקשה לבניה להתקשר עם מהנדס המים של הנוועצה לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

30. ג. כיוב

1. לא תינתן תעודת גמר לכנין לפני שיחובר לכיוב הציבורי הקיים, לפני מתן אישור ממנהל אגף התכנון והתכנון כי תכנית הכיוב הנוגעת לכנין בוצעה לשביעת רצונו.
2. מערכת הכיוב תתוכנן ותבוצע כך שתמנע גלישת שפכים למורדות ואדי קורן למורדות שמורת הטבע.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע להתקין על אדמו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעת רצונו.

ה. הרחקת אשפה

מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר, ובצורה בהתאם לפרטים שיאושרו ע"י המועצה המקומית.

משרד המגיש והשיכון
 מ. ח. ח. ח.
 דרך העצמאות 21, חיפה
 טל. 660961 ד. 272
 יוזמי ומגישי התכנית

ש. ו. ו. ו. ו. ו.
 עורך התכנית

בעל הקרקע

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק הוצאת הוצאה תשכ"ה—1965

אישור תכנית מס. 5760

הודעה המררזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 21.4.40 לאשר את התכנית.

יו"ר הוצאה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 5760

מורטלה בילקוט הפרסומים מס. 3872

מס. 2339 אר 2-5.91