

מעלות

5762/2

תכנית מפורטת מס'
מורדות ואדי קורן א'
גושים: גוש ארעי בהסדר 18435
הוגש ע"י משרד השיכון.

1. שם וחלוח

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/2239, 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 בקנ"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
והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכך 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/2239 "בינוי במורדות ואדי קורן רובע 1 שפורסמה למתן תוקף
בילקוט הפרסומים 2378 מתאריך 27.10.77.

3. המקום

מחוז: הצפון
נפה: עכו
מועצה מקומית: מעלה - יוסף
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. 91.4 דונם בקירוב (נמדד באופן גרפי)
ב. חלוקת השטחים ויעודם תהיה בהתאם 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. באור הסימנים בתשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול שטח שיפוט	קו שחור עבה מרוסק
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
אזור מגורים ב'	שטח צבוע כחול
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
אזור מגורים ג' מעורב	שטח צבוע צהוב מותחם כחול
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק ואות עברית - 'ש' ומספר בעגול
אתר לבניין ציבורי	שטח צבוע חום מותחם חום כהה ואות עברית 'ג' - ומספר בעיגול
אזור מסחרי	שטח צבוע אפור ואות עברית --'מ' ומספר בעיגול
דרך קלימת או מאושרת	שטח צבוע חום
דרך לביטול	קוים חוצים אלכסוניים בצבע אדום
דרך מוצעת או הרחבת דרך.	שטח צבוע אדום
שביל להולכי רגל.	שטח צבוע אדום ומטויט ירוק
רחוב משולב	שטח צבוע אדום וירוק לסרוגין
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קידמי מינימלי	ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך.	ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול
גבול תכנית מאושרת	קו מרוסק כחול דק
מס' גוש	18435
גבול חלקה מוצעת	קו שחור דק
מספר חלקה מוצעת	ספרה שחורה בעיגול
קו רחוב	קו אדום דק

9. שימוש בקרקע ובבנינים

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

10. 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 בתנאי 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 מסדים 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' עט גג משופע.
 גובה בניין בן שלוש קומות לא יעלה על 10.0 מ' במקרה של גג שטוח או 12.5 מ' עט גג משופע.

11. רשימת תכליות

- א. אזור מגורים א - מיועד להקמת בנייני מגורים בודדים, וחד משפחתיים, של עד 2 קומות.
 יותר יציע בתוך חלל הגג המשופע.
 חוותי הקמת שני בניינים צמודים על שתי חלקות סמוכות, כשתכניות הישירי של שני המכנים מוגשות ביחד עם הסכמה הדדית של בעלי שתי החלקות.
- ב. אזור מגורים ב - מיועד להקמת בנייני מגורים של עד 2 קומות.
- ג. אזור מגורים ג - חלקות 203-204, 208-212, 214, 216 תשמנה להקמת בנייני מגורים של עד 3 קומות.
 חלקות 205-207, 218-220, 205-207, 205-207 תשמנה להקמת בנייני מגורים של עד 3 קומות. הבניינים לא יהיו בגובה של יותר מ 2 קומות מעל דרך הגישה הציבורית כבישים מס' 2, 3, 23 בתשריט.
- ד. אזור מגורים ג- מיועד להקמת בנייני טוריים ביחידות מגורים של עד 2 קומות ועד 3 קומות לסיווגין, כמוראה בתשריט-חזית מס' 1.
- לסעיפים א' ב' ג' ד' - מגרשים 69, 86, 87, 88, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 122, 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 576.
- ה. אזור מטורי - מיועד להקמת קבוצת חנויות או מינימרקט מקומי. גובה המכנה לא יעבור 4.5 מ', כולל מסד ומעקה גג במקרה של גג שטוח או 6.5 מ' עט גג משופע.
 גובה המכנה ימוזי מהבקודה התחתונה ביותר של החוף המכנה עם פני קרקע טבעי.
 חובה לבנות גגון או סטרוין כחזיתות הכניסה לחנויות, הן לצד הרחוב והן לצד המרפוח הצדדי במידה והוא גובל בשטח ציבורי פתוח. עומק הסטרוין המינימלי 3.0 מ' ומותר לו לכלות מעבר לקו הבניין.
- ו. אתר לבנין ציבורי - מיועד לבנין ציבורי כגון: בית ספר, גן ילדים, מעון יום, מועדון, תחנה לאט וילד, בית כנסת.
- ז. שטחים צבוריים פתוחים - מיועדים לגיבון ציבורי, מגרשי משחק, ספורט ושרותים הנדסיים כגון: תחנות טרנספורמציה, תחנת שאיבה לביוב, מקלט, וכד', קיוסקים למשקאות-קלים ועיתונים, פכיליונים פתוחים, פרגולות וכחנאי שישולבו בפיתוח הגיבון.
- ח. שביליט להולכי רגל - ישמשו למעבר הולכי רגל - רשות הרבים.
- ט. דרכים ציבוריות - ישמשו לתנועה מוטורית ומעבר הולכי רגל, רשות הרבים.
- י. רחוב משולב - מיועד לתנועה מעורבת של רכב ורגל ללא הפרדת מפלסים.

12. מגבלות בניה -

א. טבלת שטחים וקרי בנין

מרווחים			שטח מגרש	מס' קומות	מס' קומות	מקסימלי מותר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
קדמי צדדי אחורי			מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"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						
3	3	5		500	3	4. אתר לבנין צבורי						
3	3	5		450	1	5. אזור מסחרי						

למרות האמור לעיל בסעיף 12.1 א - גם במגרשים ששטחם גדול מ 500 מ"ר לא יעלה השטח הבנוי על 200 מ"ר.

ב. רוחב חזית במגרש באזור מגורים א' לא יקטן מ 18 מ'.

13. טבלת רשימת חלקות ושטחי בניה מותרים.

יותר להעביר שטחי בניה מחלקה לחלקה.

שטחי המגרשים נקבעו ע"י מדידה גרפית.

א. אזור מגורים ב'

מס' החלקה	שטח חלקה במ"ר	שטח בניה מותר במ"ר
175	2000	1200
176	1900	1200
177	1900	1200
178	1200	720
179	1950	1200
180	1570	960
181	1970	1200
182	1420	960
183	1050	720
184	1570	960
185	1170	720

ב. אזור מגורים ג'

מס' החלקה	שטח החלקה	שטח בניה מותר	מס' החלקה	שטח החלקה	שטח בניה מותר
	במ"ר	במ"ר		במ"ר	במ"ר
202	760	600	209	780	600
203	1300	1200	210	780	600
204	1600	1200	211	1500	1200
205	2970	2400	212	1700	1200
206	2270	1800	214	850	600
207	2200	1600	216	160	1200
208	780	600	218	2870	2400
			219	2150	1800
			220	2750	2400

ג. אזור מגורים ג' מעורב

שטח חלקה במ"ר	שטח החלקה במ"ר	מס' חלקה
840	970	234
2280	2460	235
2880	3840	236
1130	1220	237
840	1030	238
840	1020	239

14. הפקעות ורישום

כל השטחים בהוצאת "לוחכנות זר" לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לוחכנון ולכנית הגליל המרכזי עפ"י הוראות סעיף 188 בחוק החכנון והכניה חשכ"ה 1965, וירשמו ע"ש המועצה המקומית מעלה דוסף

15. חלוקה מחדש

א. גבולות חלקות הקרקע הנרכזים שאינם מודעהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

ב. השטחים לוחנון עד כדי יצירת חלקות מוצקות הכוללות כל אחת שטח רציף בעל סיווג אחיד המוחלט ע"י קרי הרוחבות וגבולות החלקות המוצקות כמואר בושריט.

ג. חלוקת משנה של החלקות המוצקות הנ"ל חותר לצרכי רישום בטפרי האחוזה על יסוד תכנית חלוקה ובאישור ושולות הוחכנון.

16. אתרים לבניני ציבור

האתרים המיועדים לבניני ציבור ישמשו כדלקמן:

א. 4צ - גן ילדים

ב. 9צ - בית כנסת

בסמכותה של הועדה המקומית לשנות יעודם של האזורים לבניני ציבור.

17. גגות הבנינים

א. גגות הבנינים יהיו משופעים - שיפוע עזי 45° ויכוסו רעפיט או כל חומר כיטול אחר מואים שיאשר ע"י מהנדס המועצה.

ב. לא יותרו בתחומי תכנית זו גגות שטוחים אלה כשטח גג כלתי מקורה הצמוד לזירת גג (פנטהאוז) או שטחי גג כלתי מקורים במבנה המורכב למספר גופי בניין שגגותיהם (של גופי הבניין) אינם במפלס אחי.

18. שטח ציבורי פתוח
יוזמי או מבצעי התכנית יפתחו את השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו לשביעות רצון מחלקת מהנדס המועצה.
19. סלילת דרכים ושטחי חניה ציבוריים
א. יוזמי או מבצעי התכנית יסללו את הדרכים המוצעות בתכנית זו, ברוחבם ובמקביל לשלבי ביצוע התכנית.
ב. תותר פריצת הדרכים וביצוע 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 הקקנת דודי 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 בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס המועצה.
ו. לא תורשה התקנת 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 וסיווד במרפסות וחלקים מחזית הבנינים.
22. מבני עזר במרווחים
לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים פרט למוסכים פרטילים בצורת מבנה או סככה.
23. גדרות
גדרות בתחום תכנית זו יבנו לשביעות רצון מהנדס המועצה.
24. חניה
החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן בזמן הוצאת התר הבנין.
25. מס השכחה
בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים לשלם מס השכחה כהתאם לחוק.
26. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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 לקווי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- | | |
|-------------|--------------------------|
| <u>מרחק</u> | סוג קו החשמל |
| 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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעים 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 בוצע לשביעת רצונו של הידען הג"א.


29. שרותים
א. ניקוז מי גשם
לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

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

30. ג. כיוו
1. לא תינתן תעודת גמר לבנין לפני שיחובר לכיוו הציבורי הקיים, לפני מתן אישור ממנהל אגף התכנון כי תכנית הכיוו הנוגעת לבניין בוצעה לשביעת רצונו.

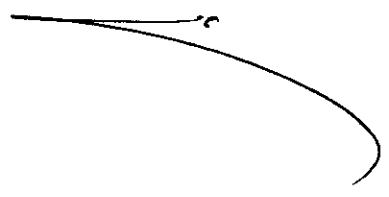
ד. הידרנטים
על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעת רצונם.

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


עורך התכנית

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה
ד"ר העצמיות 21, חיפה
טל. 272.7 440961
יוזמי ומגישי התכנית

בעל הקרקע



משרד המבחן והתעודה
 חוק המבחן והתעודה תשנ"א-1965

אישור תכנית מס. 5768

הועדה המבחינה לנבחן ולבחינה התלמיד

ביום 4.4.90 לעשר את התעודה

71

סמ"ל למבחן

5768 הודעה על אישור

3870 מועדון בילקוט

2979 2/48 25.4.91