

משרד הפנים

נצרת

1991-04-21

נתקבל

מרחב תכנון מעלה נפתלי

הועדה לבניה למגורים

מעלות

תכנית מפורטת מס' ג/במ 43 - מעלות  
הנקראת סורדות ואדי קורך רובע א'  
תכנית בניה למגורים המהווה שינוי  
לתכניות מפורטות מס': ג/5760, ג/5768

סחוז: חצפון.

נפה: עכו.

מועצות מקומיות: מעלות תרשיחה ומעלה-יוסף.

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

חיפה ינואר 1991  
אפריל 1991

סרחב תכנון מעלה נפתלי  
חועדה לבניה למגורים  
מעלות

תכנית מפורטת מס' ג/43 - מעלות  
הנקראת סורדות ואדי קורן רובע א'  
תכנית בניה למגורים המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס': ג/5760, ג/5768.  
התכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990.  
הוראות חוק זה חלות על התכנית.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "סורדות ואדי קורן רובע א", להלן תכנית זו.  
היא תחול על שטח הסותחם בקו רציף בצבע כחול בתשרים המצורף לתכנית זו והמסומן בשם  
חנ"ל - להלן "התשרים". "התשרים" הוא בקנ"ס 1:1250 ומחווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. ביחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של מעלות וכל התקונים והשנויים שחלו בה  
מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מסה.  
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 לתכניות מס': ג/5760, ג/5768.  
ד. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה -  
על פי סעיף 4 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

3. המקום

מחוז: הצפון  
נפה: עכו  
מועצות מקומיות: מעלות - תרשיחא, מעלה - יוסף  
גושים: 18435 (גוש בהסדר)

4. יוזמי התכנית

יוזמי ומגישי התכנית: משרד השיכון העצמאות 21, חיפה 04-660961  
עורך התכנית: אדריכל ש. גלעד פבזנר 3, חיפה 04-664053  
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל נצרת, מחוז הצפון 06-558211

5. שטח התכנית

- א. 126.5 דונם בקירוב (נמדד באופן גרפי).  
ב. חלוקת השטחים ויעודם תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשרים.

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם לסמורא בקו כחול עבה על התשרים.

7. מטרת התכנית

פיתוח האזור כאזור מגורים אשר יכלול שטחי מגורים - כ-420 יח"ד, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ושרותים הנדסיים הדרושים לשכונה, תוך מתן פתרון לצרכי הדיוור במדינה: קליטת עליה, זוגות צעירים ומחוסרי דיור. מתן מעבר לאתר נוסף מצפון לתכנית.

8. באור הסימנים בתשרים

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע כתום סותחם חום	אזור מגורים א' מיוחד
שטח צבוע כחול	אזור מגורים ב'
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע צהוב סותחם כחול	אזור מגורים ג' מעורב
שטח צבוע ירוק מסוים בצבע התשרים ואות למינית	שטח צבורי פתוח למקלטים תת קרקעיים
שטח צבוע ירוק ואות עברית "ש" ומספר בעגול	שטח צבורי פתוח
שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת
קוים חוצים אלכסוניים בצבע אדום	דרך לביטול
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח צבוע חום סותחם חום	אתר לבנין צבורי
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קידסי מינימלי
ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו אדום דק	קו רחוב
שטח צבוע אדום ומסוים ירוק	שביל להולכי רגל
קו שחור דק	גבול חלקה מוצעת
ספרה שחורה בעיגול	מספר חלקה מוצעת
16435	מספר הגוש

9. שימוש בקרקע ובבנינים

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

10. הוראות כלליות

- א. תנאים כלליים לגבי מבני מגורים.
1. בנייני המגורים ייבנו ללא קומת עמודים.
  2. יותר מסד בגובה של עד 1.7 מ' מעל פני קרקע טבעי. גובה המסד יחושב מפני ריצפה עליונים ושל דירת המגורים התחתונה ביותר.
  3. תותר קומת מסד בגובה נמו של לא יותר מאשר 2.2 מ' אשר תשמש למקלט, מחסנים, ו/או חניה בתנאי שלא תבלום 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. הגובה יסודד מעל פני הקרקע מנקודת החיתוך של המבנה עם פני הקרקע הטבעית וכולל מסדים ומעקות גג או הנקודה העליונה של מבנה הגג המשופע.
- גובה בניין בו 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 בנייני מגורים בודדים, חד משפחתיים, של עד 2 קומות. יותר יציע בתוך חלל הגג המשופע. תותר הקמת שני בניינים צמודים על שני מגרשים סמוכים, כשאתכניות הרשוי של שני המבנים סוגשות ביחד עם הסכמה הדדית של בעלי שני המגרשים. במגרשים 38,16 תותר הקמת 2 יחידות מגורים על המגרש.
- ב. אזור מגורים א מיוחד - מיועד להקמת בנייני מגורים דו משפחתיים של עד שתי קומות. תותר הקמת 2 יחידות מגורים על כל מגרש. תותר חלוקת משנה. יותר יציע בתוך חלל הגג המשופע.
- ג. אזור מגורים ב - מיועד להקמת בנייני מגורים של עד 2 קומות. ישמש להקמת בנייני מגורים של עד 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית. הבניינים לא יחיו בגובה של יותר מ 2 קומות מעל דרך הגישה הציבורית, כביש מס' 23,25 בתשרים.
- ד. אזור מגורים ג - מיועד להקמת בניינים סוריים ביחידות מגורים של עד 2 קומות ועד 3 קומות לסרוגין, כמזרחה בתשרים - חזית מס' 1.
- ה. אזור מגורים ג מעורב - מיועד להקמת מקלטים לשימוש הדיירים הסמוכים בהתאם למבנה בסעיף 27. יותר שמוש נוסף בחלקות אלה להקמת תחנות סרנספורמציה, גן ילדים, סועדון, מגרשי משחק וספורט וגינון. במגרש C יותר להקים גן ילדים, והמקלס הצבורי ישמש גם את גן הילדים.
- ו. שטח צבורי פתוח מעל מקלטים תת קרקעיים - מיועדים לגינון ציבורי, מגרשי משחק, ספורט ושרותים הנדסיים כגון: תחנות סרנספורמציה, תחנת שאיבה לביוב, מקלס וכד', קיוסקים למשקאות קלים ועיתונים, פביליונים פתוחים, פרגולות ובתנאי שישולבו בפיתוח הגינון.
- ז. שטחים צבוריים פתוחים - ישמשו למעבר הולכי רגל - רשות הרבים.

8. דרכים צבוריות - ישמשו לתנועה מוטורית ומעבר הולכי רגל - רשות הרבים.  
 בדרך 25.00 מטר תותרנה סטיות מתווי לחבור עם תכנית הבניה הסמוכה.
9. אתר לבנין ציבורי - מיועד לבניין ציבורי כגון: בית ספר, גן ילדים, מעון יום, מועדון, תחנה חאם ולילד, בית כנסת.

12. מגבלות בניה

א. סבלת שטחים וקוי בנין

מספר קומות	שטח מגרש מינימלי במ"ר	אחוזי בניה	מרווחים קדמי צדדי אחורי	אזור התכלית
2	480	50	5 3 5	1. אזור מגורים א'
2	450	50	5 2 5	2. אזור מגורים א' מיוחד
2	850	65	5 3 5	3. אזור מגורים ב'
4	650	85	5 3 5	4. אזור מגורים ג'
3	1000	80	5 3 5	5. אזור מגורים ג' סעורב
3	500	60	5 4 5	6. אתר לבנין ציבורי

- לסדרות האסור לעיל בסעיף 12.א.1 - גם במגרשים ששטחם גדול מ 500 מ"ר לא יעלה השטח הבנוי על 200 מ"ר, למעט מגרשים המיועדים ל 2 יחידות על מגרש.  
 7. במגרשים 30-38 לא תותר כניסת רכב לתניה מכביש מס' 25.

13. סבלת רשימת מגרשים ושטחי בניה מותרים.

יותר להעביר שטחי בניה ממגרש למגרש, בגבול 10%.  
 שטחי המגרשים נקבעו במדידה גרפית.

א. אזור מגורים ב'

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח בניה מותר במ"ר	מס' יח"ד
187	1900	1230	ב 15
245	1500	970	ב 11

ב. אזור מגורים ג'

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח בניה מותר במ"ר	מס' יח"ד
221	2400	2000	ב 24
222	2200	1870	ב 22
223	2300	1950	ב 23

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח בניה מותר במ"ר	מס' יח"ד
243	2000	1500	כ 18
244	3650	2740	כ 32
246	2250	1800	כ 21

14. הפקעות ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק תכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש המועצות המקומיות - מעלות תרשיחא, מעלה יוסף.

15. חלוקה מחדש

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קוי הרחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשרים.
- ג. חלוקת משנה של המגרשים המוצעים הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזת על יסוד תכנית חלוקה ובאישור רשויות התכנון.

16. אתרים לבניני ציבור

האתרים המיועדים לבניני ציבור ישמשו כדלקמן:  
צ3 - גן ילדים  
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 שמוחים אלא כשטח גג בלתי מקורח חצמוד לדירת גג (פנסהאוז) או שטחי גג בלתי מקורים במבנה המורכב ממספר גופי בניין שגגותיהם (של גופי הבנין) אינם במפלס אחד.

18. שטח ציבורי פתוח

יוזמי או מבצעי התכנית יפתחו את השטחים הציבוריים הפתוחים הכוללים 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.
- ג. ב"אזור מגורים א' מיוחד" יותר שמוש חלקי בדרכים לחניה, באשור הועדה המקומית.

20. פיתוח המגרש

- א. על מבצעי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.
- ב. כל עבודות העפר כולל תשתיות הביוב השכונתיות ופריצת הדרכים יעשו במסגרת הקו הכחול של התכנית.
- שפכי עפר כתוצאה מעבודות אלה ישוקמו ע"י צמחיה בתאום עם רשות שמורות הטבע.

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 דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס המועצה.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות לסתלי כביסה או מסתורי כביסה בחלונות. תורשה תליה מאחורי מסתרי כביסה ממרפסות המיועדות לכך.
- ד. לא יותקנו חוסי סלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים, סיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס המועצה.
- ו. לא תורשה הקמת אנמנה לסלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנמנה מרכזית לבית 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 מעונה 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. מבני עזר במרווחים

- לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים פרט למוסכים פרטיים בצורת מבנה או סככה, להוציא מגרשים 40-152 שבהם לא תותר כל בניה במרווחים.

23. גדרות

- גדרות בתחום תכנית זו יבנו לשביעות רצון מהנדס המועצה.

24. חניה

- החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן בזמן הוצאת התר הבנין.

25. היסל השבחה

- בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים לשלם היסל השבחה בהתאם לחוק.

26. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- א. רשתות חשמל מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה עיליות. חבור לבתים יהיה תת קרקעי, הכל לפי תקנות חברת החשמל לישראל בע"מ.
- ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולם מסנו מתחת לקוי חשמל עליוס. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מסה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולם ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
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

בשטח תכנית זו תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל בע"מ.

28. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בנייה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לחוקי ישראל ולא תוצא תעודת גמר בבניין אלא אם הסתקן בוצע לשביעת רצונו של יועץ הג"א. השמוש במקלטים בשטח הצבורי הפתוח באזור מגורים א' מיוחד, יוצמד למגרשי הבניה לפי הסבלה הבאה:

סימון מגרש המקלטים	מסגרשים להם שייך המקלט
A	86, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123
B	111, 112, 113, 114, 124, 125, 126, 127, 128
C	93, 107, 110, 129, 130, 131, 132, 133, 134
D	96, 97, 103, 104, 105, 106, 135, 136, 137, 138
E	100, 101, 102, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146
F	72, 76, 77, 78, 79, 98, 99
G	66, 67, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 92
H	52, 53, 54, 68, 69, 70, 71, 80, 81, 94, 95
I	49, 50, 51, 73, 74, 75, 147, 148, 149, 150
J	45, 46, 47, 48, 151, 152
K	42, 43, 44, 59, 61, 62, 63, 64
L	40, 41, 55, 56, 57, 58, 60, 65



**29. שרותים**

**א. ניקוז מי גשם**

לא ינתן היתר בניה בסרס הובסח בצוע נקוז השסח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

**ב. אספקת מים**

1. אספקת המים לבנינים בשסח תכנית זו, תיעשה מסערכת אספקת המים של המועצה המקומית מעלות - תרשיחא.
  2. לפי חוצאת כל רשיון בניה בשסח בו עובר צנור מים, על בעל חבקשא לבניה לחתקשר עם מהנדס המים של המועצה לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.
- חיבור המים בשכונה יהיה בהתאם לשאר הישוב.

**ג. ביוב**

1. לא תינתן תעודת גמר לבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, לפני מתן אישור ממנהל אגף התברואה כי תכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעת רצונו.
2. מערכת הביוב תתוכנן ותבוצע כך שתסנע גלישת שפכים למורדות ואדי קורן למורדות שמורת הסבע.

**ד. הידרנטים**

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו 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.

**30. תחילת בצוע**

תחילת ביצוע תכנית תחשב:

- א. תוך שנתיים סיום כל התשתיות (פריצת כבישים, מים וביוב)
- ב. תוך שנתיים סיום 25% מיסודות הבניה לסגורים.

בעל הקרקע

עורך התכנית

יוזם ומגישי התכנית



17.4.91

43	מס	הודעה על הפקדת תכנית מס
3844	מס	פורסמה בילקוט הפרסומים מס
1259	מס	מיום 14/2/91

חוק תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 אישור תכנית מס. 43 (מס) 43  
 הועדה לבניה למגורים (מס) 91-11  
 החליטה ביום 18.3.91 לאשר את התכנית  
 מנהל מוקד התכנון  
 יו"ר הוועדה לבניה למגורים

.....	הודעה על אישור תכנית מס.
.....	פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
.....	מיום