

2001203

מרחב תכנון מקומי - מחוז הצפון

מ ע ל ו ת

שכונה מנורים במורדות ואדי קבן.

ת.ח.ע. פס. 2247/ג

מחוז: הצפון.

נפה: מעלות.

מחבר התכנית: אדריכל ש. גלעד  
 מניש התכנית: משרד השכון, מחוז חיפה.  
 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

תכנית זו הוכנה לשם הגשה לדיון הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון.

חיפה, 27 ליולי 1975.

הוק התכנון והבניה תשפ"ה  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 הגליל המרכזי

תכנית: 2247 פס.  
 הועדה המקומית בישיבתה כס.  
 פיוס: 19.3.75  
 על הפקדת התכנית והקצבת פיוס

מנהל המחוז  
 מנהל היישוב

מרחב תכנון מקומי - מחוז הצפון

תכנית מתחם מקומי-בית הכנייה מס. ג/2247 מעלות.  
בנוי במורדות ואדי קרן רובע 1.

גושים: 18435 גושים ארעיים בהסדר  
הוגש ע"י: משרד השכון.  
נתקבל ע"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון.

1. שם וחלוח

תכנית זו חקרא בשם "תכנית מתחם מקומי-בית הכנייה מס. ג/2247 מעלות" - בנוי במורדות ואדי קרן רובע 1. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט הוא בק.מ. 1:1250.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו ערוכה עפ"י העקרונות שנקבעו בהצעת תכנית המתאר של מעלות, תכנית מס. ג/811.

3. ה מ ק ו ם

מחוז: הצפון.  
נפה: עכו.  
מועצה מקומית: מעלות-תרשיחא.  
גושים: 18435.

4. יוזמי התכנית

מחבר התכנית: אדריכל ש. גלעד  
מגיש התכנית: משרד השכון מחוז חיפה  
בעל הקרקע: מינהל פקרקעי ישראל, נצרת.

5. שטח התכנית

263.2 דונם בקרוב ( נסדר באופן גרפי ).

6. גבולות התכנית

מצפון: גבול שטח השימוש של המועצה המקומית מעלות-חרדיהא.  
 מדרום: השפה הדרומית של דרך מס. 10 המסומנת בתשריט המצורף.  
 ממזרח: השפה המזרחית של דרך מס. 14 המסומנת בתשריט המצורף.  
 ממערב: השפה המערבית של דרך מס. 15 המסומנת בתשריט המצורף.

7. טבלת שטחים ושימושי קרקע

<u>יעוד השטח</u>	<u>צבע האזור</u>	<u>גודל השטח (מ<sup>2</sup>)</u>	<u>% משטח כללי</u>
כבישים וחניות	אדום	61,600	23.4
שטח לבניני צבור	חום	37,150	14.1
שטח צבורי פתוח ושבילים	ירוק	57,090	21.7
מרכז מסחרי+מגורים+צבורי	מטויט בפסים אלכסוניים בצבעים כחום, חום, אפור לסרוגין	23,270	8.8
מסחר	אפור	2,080	0.8
מגורים ב' (עד 2 קומות)	תכלת	10,600	4.0
מגורים ג' (עד 4 קומות)	צהוב	71,410	27.2
מגורים מיוחד (בנינים גבוהים)	כתום מתחם כתום		

8. מטרת התכנית

תכנון שכונה במורדות ואדי קרן, הכוללת כ-1300 יח' דיור ושרותי הצבור והמסחר של השכונה.  
 פתוח רשת דרכים, שטחים צבוריים פתוחים, ושרותים הנדסיים הדרושים לשכונה.

9. באור הסמנים בתשריט

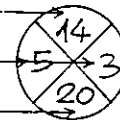
ה ס י מ ו ן

ה ב א ו ר

- קו אדום עבה מרוסק.
- קו כחול עבה
- שטח צבוע בצבע תכלת.
- שטח צבוע בצבע צהוב
- שטח צבוע בצבע כתום מתחם כתום.
- שטח מטויט בפסים אלכסוניים.
- כתום/חום/אפור לסירוגין.
- שטח צבוע בצבע אפור.
- שטח צבוע בצבע חום.
- שטח מטויט בפסים צהובים לסירוגין.
- שטח צבוע בצבע ירוק
- שטח צבוע ירוק מטויט בקוים אלכסוניים בצבע אדום.
- טיוט בקוים אלכסוניים בצבע אדום על רק האיזור.
- שטח מטויט בפסים אלכסוניים לסירוגין-ירוק וצבע המגורים.
- שטח מטויט בקוים אלכסוניים בצבע אדום על רקע אדום.
- שטח צבוע אדום.

- 1. גבול שטח שפוט
- 2. גבול התכנית
- 3. אזור מגורים ב'
- 4. אזור מגורים ג'
- 5. אזור מגורים מיוחד
- 6. איזור מרכז מסחרי/צבורי/מגורים
- 7. איזור מסחרי
- 8. איזור לבניני צבור
- 9. שטח לתכנון בעתיד
- 10. שטח צבורי מחוח
- 11. שביל להולכי רגל
- 12. זכות מעבר לצבור על גבי מבנים
- 13. זכות מעבר לצבור בשטח מגורים
- 14. מעבר עילי להולכי רגל מעל דרך
- 15. דרך מוצעת/חניה ציבורית

- מספר הדרך.
- מרווח קדמי מינימליץ
- רוחב הדרך.



.16

- קו זדק בצבע שחור
- מספר מוחסם במעגל בצבע שחור.
- קו בצבע התשריט עם משולשים עיליים ותחתיים לסירוגין.

- 17. גבול חלקה מוצעת
- 18. מספר חלקה מוצעת
- 19. גבול גוש

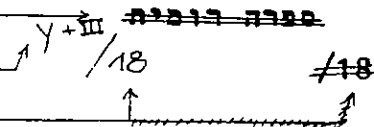
18435

20. מס' גוש

מס' קומות

21. ~~מספר קומות~~

קומת עמודים



מס' יחידות דיור.

10. שמוש בקרקע ובנינים

לא ישמש שום קרקע או בנין בתחום החכנית - אלא לתכליות המפורטות בהשריט וכאמור בחנאי חכנית זו.

11. רשימת התכליות

אזור

איזור מגורים ב'

אזור מגורים ג'

אזור מגורים מיוחד

אזור מסחרי/צבורי/מגורים

שטח לבניני צבור

שטחים צבוריים פתוחים

שבילים ומעברים להולכי רגל

תכלית

מיועד להקמת בנינים עד 2 קומות עם/בלי קומת עמודים.

מיועד להקמת בנינים עד 4 קומות עם/בלי קומת עמודים.

מיועד להקמת בניניה גבוהים, לפי המסומן בהשריט.

מיועד להקמת בניני צבור, מסחר, משרדים, בתי מלאכה למלאכות בלתי מטרדות, כגון: תקוני רדיו/טלביזיה, חייטות וכיו"ב, חנויות, סופרמרקט ומגורים.

מיועד לבניני צבור כגון: בני ילדים, תחנת אם וללד, בית כנסת, מועדון, בתי ספר וכיו"ב.

מיועדים לגינון צבורי, מרשי משחק, וספורט ושירותים הנדסיים כגון: תחנות טרנספורמציה, תחנת שאיבה לביווב וכיו"ב ובחנאי שישולבו בפיתוח הגנני.

ישמשו למעבר הולכי רגל, הן כשבילים צבוריים - רשות הרבים, והן כשבילים בשטח מרשי המגורים בין במפלס הקרקע ובין במפלס המוגבה מהקרקע, לפי שסומן בהשריט המצורף להכנית זו.

מיקום המעברים העיליים סומן בהשריט המצורף להכנית זו באופן עקרוני בלבד. המיקום המדויק של המעברים העיליים יקבע בתכנית הבקשה לקבלת היתר בניה ובהתאם לכך ירשמו זכויות המעבר בז-

חנאי היתר הבניה  
כתב המכר  
פנקס הבהים המשותפים

מיועדות לתנועה מוטורית ומעבר הולכי  
רגל - רשות הרבים.  
יתוכנן לאחר שנוי גבולות שטח השיפוט  
של המועצה המקומית מעלות-תרשיחא.

דרכים וחניות צבוריות:

שטח לתכנון בעתיד

12. הפקעה והחכרה

כל השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון  
ולבניה הנליל המרכזי, עפ"י הוראות סעיף 188 בחוק התכנון וחבניה תשכ"ה -  
1965, וירשמו ע"ש המועצה המקומית מעלות-תרשיחא.

13. עיצוב ארכיטקטוני ושמירה על הצורה החיצונית של הבנינים והשכונה

- א. כל הבנינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש.  
לא תותר כל פעולה שיהיה בה כדי לפגוע בשלמות הצורה החיצונית  
של הבנינים, כולל צביעה וסיוד במרפסות וחלקים מחזית הבנינים,  
בצורה הפוגמת בשלמות הצורה המגובשת של הבנינים.
- ב. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של המבנים, לא תותר  
פריצה/סגירה של מחאי מרפסות, חלונות ופחחים אחרים, קירות מנוקבים  
וכו'.
- ג. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים, אלא אם  
יותקנו ע"י חכנית כללית אפורסת המאושרת ע"י הועדה המקומית  
והחתומה ע"י מניש חכנית זו.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים, אלא  
בחיבור תת-קרקעי.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בהזיתוח הבנינים. מיכלי דלק,  
יותקנו רק במקומות שיורשו על ידי הועדה המקומית.
- ו. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה, אלא אם מיקומם וצורתם  
סומנו בתכנית הבקשה להיתר בניה.
- ז. לא תותר התקנת רשת חשמל עילית, למעט קווי מתח עליון.

14. פתוח המגרש

מגישי התכנית יבצעו את כל פעולות פתוח השטח, ינסעו וישתלו במרווחים בין הבניינים, בסמוך לחשלמת פעולות הבניה.

15. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת בנייני עזר במרווחים הקדמיים, הצדדיים והאחוריים, אלא אם כן ישולבו בתכניות פתוח השטח. יהיה מותר לבנות בנייני עזר משותפים לבניינים סמוכים בבנין אחד מהם או במגרשו ובתנאים:  
הבקשות להיתרי בניה הוגשנה בזמן אחד, או לחילופין, הבנין הכולל את בנייני העזר המשותפים כגון: חדרי כביסה, מרכזית גז, חדרי הסקה וכיו"ב יבנה תחילה וזכויות דיירי הבנין / הבניינים הנוספים בבנייני העזר שיוקמו בבנין הראשון תרשמנה בו: הנאי היתר הבניה.

בכתב המכר של הבנין הכולל את בנייני העזר בפנקס הבתים המשותפים, בעת רישום הבית עפ"י חוק בתים משותפים חשכ"א - 1961.

16. ג ד ר ת

לא תותר הקמת גדרות בשטח התכנית, אלא בהתאם לתכנית שתחתם ע"י מגיש ההכנית ותאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ובתנאי נוסף שהקמת הגדרות לא חמנע קיום זכויות המעבר לצבור בשטח המגרשים, אם נקבעו כאלה בתכנית זו.

17. סלילת דרכים ושטחי חניה

א. הדרכים המוצעות בתכנית זו ושטחי החניה הצבורית והפרטית יסללו ע"י מגישי התכנית ברוחבם ובמקביל לשלבי בצוע התכנית.  
ב. תותר פריצת הדרכים וביצוע עבודות עפר עם פרסום הפקדת התכנית.

18. בניה בקרבת קוי חשמל

א. האפיקה למבנים תהיה תת קרקעית לפי חקנות חכרת החשמל לישראל בע"מ.  
ב. אישור בניה מתחת לקוי חשמל ובקרבתם:  
1. לא ינתן היתר בניה לבנין, או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה ובקו נאכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה ברשת מתח נמוך - 2 מ'.

- בקו מחה גבוה (עד 22 קו"ט) - 5 מ'
- בקו מחה עליון (עד 110 קו"ט) - 8 מ'
- בקו מחה עליון (עד 150 קו"ט) - 10 מ'

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, ולא כמרחק הקסן מ-2 מ' מכבלים אלו.

החנות שנאים ומתוג (טרנספורמציה) יוחקנו במבנים מיוחדים, או בקומות עמודים של הבנינים וישולבו בפתוח השטח. לא חותר התקנת החנות כנ"ל על עמודים או במבנים נפרדים שאינם כלולים בפתוח השטח.

#### 19. מ ק ל ט י ם

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח החכנית, אלא אם כלולה בו חכנית למקלט בהחאס לתקנות הג"א, ולא הוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המקלט בוצע בהחאס לתכנית המאושרת ע"י הג"א.

יהיה מותר לבנות מקלט אחד לשני בנינים סמוכים באחד מהם ובתנאים:

א. הסכמת הג"א.

ב. לבנינים הסמוכים הג"ל תוגשנה בקשות לקבלת היתרי בניה בזמן אחד,

או לחילופין, הבנין הכולל את המקלט יבנה תחילה וזכויות דיירי

הבית השני במקלט הבית הראשון תרשמנה:

בחנאי היתר הבניה.

בכתב המכר.

במשרד ספרי האחוזה בעת רישום הבית עפ"י חוק רישום בתים משוחפיים

תשכ"א - 1961.

המקלטים שיוקמו בשטחים צבוריים או במגרשי הבנינים ישמשו את עוברי

האורה, כמחנה צבוריים, ובמקרים מיוחדים, באשר רשויות הג"א גם את

דיירי הבתים הסמוכים. במקרים אלו יבוא המקלט הצבורי במקום המקלט

בבנין המגורים ובחנאי שהמקלט הצבורי יבנה לפני התחלת איכלוס הדירות.



20. ש ר ו ת י ם

א. חבור לביוב

כל הבנינים יחוברו לרשת הביוב המרכזית, בהתאם לתכנית שתאושר ע"י המועצה המקומית.

ב. הידרנטים

מגיש התכנית יתקין הידרנטים לכבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ג. הרחקת אשפה

מתקנים להרחקת אשפה יוחקנו במקום, כמספר, ובצורה בהתאם לפרטים שיאושרו ע"י המועצה המקומית.

ד. אספקת מים

תהיה מרשת המים של המועצה המקומית מעלות.

21. חלוקה ורישום

השטח הכלול בתכנית יחולק לחלקים עפ"י היעוד, עפ"י תכנית חלוקה לצרכי רישום שתוגש לאישור הועדות עפ"י ההוראות בסעיפים 138 ו-139 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. זכויות מעבר לצבור (הולכי רגל) במקומות המסומנים לכך בתשריט, תרשמנה בפנקס ספרי האחוזה בעת רישום הבנינים, עפ"י חוק בחים משותפים תשכ"א - 1961.

טבלת מגרשי הבנינים

מצורף בזה.

הערה: שטחי הבניה המותרת יחושבו בנין קומות המגורים (ברוטו) למעט שטחי קומות עמודים, מקלטים, בניני עזר כגון: מחסני בית, חדרי כביסה וכו'.

שם	מס' סדר	שם חשבון	מס' חשבון	סכום	תאריך	מחזור	מס' מחזור	מס' חשבון	מס' סדר	שם חשבון	מס' חשבון	סכום	תאריך	מחזור	מס' מחזור	מס' חשבון	מס' סדר																													
התל-15	5	10/0	8	1700	18	III	III	101	101	3000	1050	102	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
	5	4	8	2500	28-30	II + VIII	III	103	103	1700	750	104	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135		
	5	5/3	5	1700	18	III	III	104	104	750	900	105	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135			
	5	0/3	0	2500	28-30	II + VIII	III	105	105	900	1650	106	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135				
	0	3	0	1120	14-16	II + III	III	106	106	1650	4700	107	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135					
	5	0/4	5	1700	18	III	III	107	107	4700	750	108	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135						
	5	0	20	3500	42	II + IV	III	108	108	750	850	109	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135							
	5	0/3	0	2500	28-30	II + VIII	III	109	109	850	1650	110	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135								
	0	5	0	1120	14-16	II + III	III	110	110	1650	4050	111	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135									
	5	0/3	5	1700	18	III	III	111	111	4050	750	112	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135										
	5	0	20	3500	42	II + IV	III	112	112	750	1050	113	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135											
	5	0/3	0	2500	28-30	II + VIII	III	113	113	1050	1450	114	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135												
	0	3	0	1120	14-16	II + III	III	114	114	1450	2300	115	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135													
	5	0/5	5	1200	12	III	III	115	115	2300	1650	116	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135														
	5	4	5	1200	12	III	III	116	116	1650	950	117	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135															
	5	4	5	1700	18	III	III	117	117	950	2050	118	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135																
	0	5	0	1120	14-16	II + III	III	118	118	2050	1300	119	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135																	
	5	0/3	0	2500	28-30	II + VIII	III	119	119	1300	2450	120	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135																		
	5	0/3	0	2500	28-30	II + VIII	III	120	120	2450	750	121	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135																			
	5	4	5	1700	18	III	III	121	121	750	4600	122	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135																				
	5	0	5	3500	42	II + IV	III	122	122	4600	2250	123	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135																					
	5	0	20	3500	42	II + IV	III	123	123	2250	1000	124	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135																						
	5	0/5	0	1120	14-16	II + III	III	124	124	1000	2100	125	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135																							
	5	0/5	5	1700	18	III	III	125	125	2100	4400	126	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135																								
	5	0/3	0	2500	28-30	II + VIII	III	126	126	4400	500	127	127	128	129	130	131	132	133	134	135																									
	0	3	0	1120	14-16	II + III	III	127	127	500	950	128	128	129	130	131	132	133	134	135																										
	5	0/3	0	2500	28-30	II + VIII	III	128	128	950	2500	129	129	130	131	132	133	134	135																											
	5	0	20	3500	42	II + IV	III	129	129	2500	132	130	130	131	132	133	134	135																												
	5	0	0	1500	28-30	II + VIII	III	130	130	132	133	131	131	132	133	134	135																													
	4	0	0	1120	14-16	II + III	III	131	131	133	134	132	132	133	134	135																														
	0	3	0	1700	18	III	III	132	132	134	1450	133	133	134	135																															
	0	3	0	1700	18	III	III	133	133	1450	1700	134	134	135																																
	5	0/3	5	1700	18	III	III	134	134	1700		135	135																																	
	5	0	20	3500	42	II + IV	III	135	135																																					



מַרְדָּד מוֹסַמֵךְ

הַמְתַכְנֵן

יְרוּזַמֵי הַתְּכֻנִית

---

---

---

12/27/77

12/27-1

קיימת תכנית - חרש - כולל  
שאינסורה 5760 (38/86) בתי  
שני חלקי התכנית - ב' ו' ג'

מסדר הסנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז כנרת

מרחב תכנון מקומי כנרת המזרחית

תכנית אמנוע מס' 2247

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 1/77

מיום 10.1.77 החליטה לתת תוקף לתכנית דנוכות לעיל.

יושב ראש הועדה [Signature] סגן מנהל מל"ל לתכנון [Signature]

מסדר הסנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז כנרת

מרחב תכנון מקומי כנרת המזרחית

תכנית אמנוע מס' 2247

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 2/75

מיום 9.6.75 החליטה להפקיד את התכנית האוכרת לעיל.

יושב ראש הועדה [Signature] סגן מנהל מל"ל לתכנון [Signature]

תכנית מס' 2247 פורסמה לתסקיר מל"ל  
המסדורים מס' 2322 מיום 12.5.77 עמוד 46

תכנית מס' 2247 פורסמה לתסקיר מל"ל  
המסדורים מס' 2216 מיום 29.4.76 עמוד 1695