

09 מ
30.8.98



מ ח ו ז ה צ פ ו ן

תחום שיפוט מוניציפאלי עיריית מעלות/מועצה אזורית מעלה יוסף

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי - מעלה הגליל

תוכנית מס' ג/9706

קורן צפון - בנה ביתך

(62 יח"ד)

שינוי לתכנית מפורטת ג/במ/62 - מעלות

טל: 04-8628222

יוזם ומגיש התכנית - משרד הבינוי והשכון - מחוז חיפה

פקס: 04-8624250

רח' העצמאות 21 - חיפה

בעלי הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

טל: 04-8360495

- עוזי גורדון בע"מ, אדריכל ומתכנן ערים

עורך התכנית

פקס: 04-8375187

רח' גולומב 25 - חיפה

מס' תכנית	תאריך	שלב	מהדורה
משרד השכון	25.6.96	ראשוני	1
	24.8.96	ראשוני	2
	22.6.97		3
	10.9.97		4
	15.2.98		5
	13.5.98		6
	3.8.98	אישור	7

פרק 1 - כללי

כל ההגדרות, הפרושים והמונחים הם בהתאם לכתוב בחוק התכנון והבניה.

פרק 2 - התכנית

2.1 שם וחלות:

א. תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/9706 קורן צפון - בנה ביתך, שינוי לתכנית מפורטת ג/במ/62 - מעלות.

ב. התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו בקנ"מ 1:2500 ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התכנית מתיחסת למגרשים 10.10-10.18, 11.6-11.8, 12.6-12.9, כפי שמוגדרים בג/במ/62 ולקטעי שצ"פים ודרכים הגובלים בחלק מהמגרשים הנ"ל.

2.2 מסמכי התכנית:

- א. תשריט בקנ"מ 1:2500.
 - ב. הוראות התכנית.
 - ג. נספח פיתוח - מנחה.
- כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2.3 גבולות התכנית:

גבול התכנית בהתאם למוראה בקו כחול עבה בתשריט.

2.4 המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו גובלת כתחום שיפוט מועצה מקומית מעלות ומהווה המשך רצוף לבינוי הישוב. הקרקע נמצאת כרובה בתחום המועצה המקומית "מעלה יוסף" וגובלת כמערכ בתחום הישוב מעונה.

2.5 גוש וחלקות:

השטח הכלול בהכנית נמצא בגושים
18382 חלק חלקה 44 (בהסדר)
18379 - חלק חלקה 3
18378 - חלקי חלקות 19, 20, 22, 23, 24, 28, 29

2.6 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא כ-63.73 דונם מדוד גרפית.

2.7 יחס לתכניות אחרות:

- א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/במ/62 "קורן צפון" אשר קיבלה תוקף בי.פ. 3903 בתאריך 18.7.91.
- ב. כל הוראות תכנית ג/במ/62 חלות על השטח התחום בקו כחול כתשריט למעט ההוראות המפורטות להלן.
- במקרה של סתירה בין תכנית ג/במ/62 לבין תכנית זו יקבעו הוראות תוכנית זו.

2.8 מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד מגרשים אשר נקבעו בתכנית ג/במ/62 מאושרת כאזור מגורים ב' לאזור מגורים א' למטרת כנה ביתך.
- ב. קביעת הוראות חלוקה ובניה למגרשים.
- ג. קביעת הוראות פיתוח תכליות בשטחים צבוריים פתוחים.

2.9 באור סימני התשריט:

- | | | | |
|---|------------------------------------|---|-----------------------|
| - | קו כחול עבה | - | גבול התכנית |
| - | קו כחול עבה מרוסק | - | גבול תכנית מאושרת |
| - | קו שחור משונן | - | גבול גוש שומה ומספרו |
| - | קו שחור משונן מרוסק | - | גבול גוש לביטול |
| - | קו ירוק | - | גבול חלקה |
| - | קו ירוק מרוסק | - | גבול חלקה לביטול |
| - | קו שחור | - | גבול מגרש מוצע |
| - | ספרה ירוקה מוקפת בעיגול ירוק | - | מס' חלקה קיימת ורשומה |
| - | ספרה ירוקה מוקפת בעיגול ירוק מרוסק | - | מס' חלקה קיימת לביטול |
| - | מספר מוקף עיגול שחור מרוסק | - | מס' מגרש קיים לביטול |
| - | מספר שחור | - | מס' מגרש מוצע |
| - | מס' רומי | - | מספר מגרש לשצ"פ |
| - | שטח צבוע כתום | - | שטח למגורים א' |
| - | שטח צבוע תכלת | - | שטח למגורים ב' |
| - | שטח צבוע ירוק | - | שטח ציבורי פתוח |
| - | שטח צבוע חום בהיר | - | שטח דרכים מאושרות |

2.10 יזום ומגיש התכנית:

משרד הבינוי והשכון - מחוז חיפה
רח' העצמאות 21 - חיפה
טל: 04-8628222
פקס: 04-8624250

2.11 בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

2.12 עורך התכנית

עוזי גורדון בע"מ, אדריכל ומתכנן ערים
רח' גולומב 25 - חיפה
טל: 04-8360495
פקס: 04-8375187

פרק 3 - הקרקע ויעודה

3.1 טבלת יעודי קרקע:

3.1.1 מצב קיים

יעוד קרקע	סמון בתשריט	שטח בדונם	% משטח התכנית
מגורים ב'	שטח צבוע תכלת	23.71	37.2%
שצ"פ	שטח צבוע ירוק	26.05	40.9%
דרכים	שטח צבוע חום	13.97	21.9%
סה"כ		63.73	100%

3.1.2 מצב מוצע

יעוד קרקע	סמון בתשריט	שטח בדונם	% משטח התכנית
מגורים א'	שטח צבוע כתום	23.71	37.2%
שצ"פ	שטח צבוע ירוק	26.05	40.9%
דרכים קימות	שטח צבוע חום	13.97	21.9%
סה"כ		63.73	100%

3.2 שימוש בקרקע:

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.3 תכליות:

3.3.1 שטח למגורים א' - ישמש למגורים צמודי קרקע חד ודו-משפחתיים.

3.3.2 שטח ציבורי פתוח (מגרשים I ו-II) - ישמשו לגינון, שטחים מרוצפים, ככרות, מתקני ספורט, תחנות טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים ודרכי גישה אליהם.

בשצ"פ מס' I תותר גישת רכב והולכי רגל אל מגרשים 11.81, 11.82, 11.83 לפי תכנית שתאושר ע"י ועדה מקומית כחלק מהיתר הבניה.

3.3.3 שטח דרכים

ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, וחניה.

3.4 זכויות והגבלות:
3.4.1 מצב מאושר

מס' יח"ד במגרש סה"כ	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי						קרי בניין			שם האזור (שימושים) עיקריים	
	גובה במטרים	מס' קומות	לכיסוי הקרקע	סה"כ	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
6	-	3	-	65	-	65	-	-	3	-	2	-	מגורים כ' מגרשים עולים

3.4.2 מצב מוצע

מס' יח"ד במגרש סה"כ	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי									שם האזור (שימושים) עיקריים	
	גובה במטרים	מס' קומות	תכנית הקרקע	סה"כ	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
1	9 (1)	2 (2)	70%	60%	15%	45%	60%	60%	3/0	5	3	480	מגורים א' חד-משפחתי
2	9 (1)	2 (2)	70%	80%	20%	60%	80%	80%	3/0	5	3	600	מגורים א' חד-משפחתי

- 3.6.4 ראה סעיף (1)
- 3.6.6 ראה סעיף (2)
- 3.5.1 ראה סעיף (3)

הערה: * במסגרת היחתי בניה, הועדה המקומית לחנון ובניה רשאית להעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה כתנאי שסה"כ אחוזי בניה בין המפלסים לא יעלה על סה"כ אחוזי בניה המותרים.

הוראות למגרשים: 3.5

טבלת שטחי מגרשים ומספר יח"ד 3.5.1

גוש	מס' מגרש לפי ג/במ/62	מס' מגרש מוצע (עפ"י מדידה גרפית)	שטח מגרש מוצע	מספר יח"ד מוצע	סה"כ שטח (עפ"י מדידה גרפית)
	10.10	10.10.1	657 מ"ר	2	1,355 מ"ר
		10.10.2	698 מ"ר	2	
	10.11	10.11.1	509 מ"ר	1	1,056 מ"ר
		10.11.2	547 מ"ר	1	
	10.12	10.12.1	488 מ"ר	1	974 מ"ר
		10.12.2	486 מ"ר	1	
	10.13	10.13.1	511 מ"ר	1	1,015 מ"ר
		10.13.2	504 מ"ר	1	
	10.14	10.14.1	655 מ"ר	2	1,316 מ"ר
		10.14.2	661 מ"ר	2	
	10.15	10.15.1	597 מ"ר	1	1,191 מ"ר
		10.15.2	594 מ"ר	1	
	10.16	10.16.1	600 מ"ר	2	1,205 מ"ר
		10.16.2	605 מ"ר	2	
	10.17	10.17.1	615 מ"ר	2	1,223 מ"ר
		10.17.2	608 מ"ר	2	
	10.18	10.18.1	607 מ"ר	2	1,262 מ"ר
		10.18.2	655 מ"ר	2	
				28	10,597 מ"ר

גוש	מס' מגרש לפי ג/במ/62	מס' מגרש מוצע (עפ"י מדידה גפרית)	שטח מגרש מוצע	מספר יח"ד מוצע	סה"כ שטח (עפ"י מדידה גפרית)
	11.6	11.61	528 מ"ר	1	1,751 מ"ר
		11.62	609 מ"ר	2	
		11.63	614 מ"ר	2	
	11.7	11.71	640 מ"ר	2	1,855 מ"ר
		11.72	577 מ"ר	1	
		11.73	638 מ"ר	2	
	11.8	11.81	782 מ"ר	2	2,526 מ"ר
		11.82	841 מ"ר	2	
		11.83	903 מ"ר	2	
				16	6,132 מ"ר

גוש	מס' מגרש לפי ג/במ/62	מס' מגרש מוצע (עפ"י מדידה גפרית)	שטח מגרש מוצע	מספר יח"ד מוצע	סה"כ שטח (עפ"י מדידה גפרית)
	12.6	12.61	740 מ"ר	2	2,211 מ"ר
		12.62	758 מ"ר	2	
		12.63	713 מ"ר	2	
	12.7	12.71	636 מ"ר	2	1,966 מ"ר
		12.72	669 מ"ר	2	
		12.73	661 מ"ר	2	
	12.8	12.81	518 מ"ר	1	1,611 מ"ר
		12.82	540 מ"ר	1	
		12.83	553 מ"ר	1	
	12.9	12.91	507 מ"ר	1	1,193 מ"ר
		12.92	686 מ"ר	2	
				18	6,981 מ"ר
			סה"כ	62	23,710 מ"ר

3.5.2 שטח מגרש מינימלי כ- 480 מ"ר. חלוקת משנה של מגרשים ראה סעיף 4.2.

3.5.3 רוחב מגרש מינימלי 18 מ'.

3.5.4 על מגרשים בגודל של עד 600 מ"ר כולל תבנה יח"ד אחת.

על מגרשים בגודל של מעל 600 מ"ר ייכנו לפחות 2 יח"ד.

3.6 הוראות בניה:

3.6.1 שטחי הבניה יחושכו משטח המגרש נטו.

3.6.2 יותר קו בנין אפס לחניה מקורה.

3.6.3 גובה בנין:

גובה הבנין יימדד מרכס הגג, (בגג משופע) או ממפלס הגג (בגג שטוח) אל פני הקרקע טבעית בכל נקודה ונקודה.

3.6.4 גג המבנה:

א. תותר הקמת גג רעפים כך שרכס הגג לא יעלה על 5.5 מ' ממפלס רצפת הקומה השניה של המבנה.

ב. תחול חובת טיפול בגג המבנה כחזית נוספת.

ג. פתרון גמר הגג יהווה חלק מהיתר הבניה כולל פירוט חומר הגמר.

ד. תחול חובת הסתרת דודי שמש ומתקנים אחרים בגגות שטוחים או שילוחם בשיפוע גג הרעפים. מיקום קולטי השמש יסומן על גבי תכניות ההגשה להיתר בניה לאישור.

3.6.5 מסדים:

תותר בנית קומת מסד. גובה קומה זו לא יעלה על 2.20 נטו. לא יותרו עמודים בדלים ותדרש בנית קיר בגובה של 90 ס"מ מפני רצפת קומת המסד.

3.6.6 חניה:

על בעלי היתרי הבניה ו/או הבאים במקומם למלא את דרישות תקן החניה בתחומי המגרשים המוצעים לבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

3.6.7 מרחבים מוגנים:

לא יוצא כל היתר בניה בשטח תכנית זו אלא אם כלול בו מרחב מוגן ו/או מיגון אחר שיהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א. לא ינתן אישור איכלוס אלא אם בוצע המיגון לשביעות רצונם של נציגי הג"א המוסמכים.

3.6.8 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:

א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות.

ב. לא תורשה התקנת זרועות כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים, אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתורי כביסה מתוכננים.

ג. כל חיבורי התשתית יהיו תת-קרקעיים ופנימיים למבנה ולא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.

ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות הבנינים. מיכלי הדלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה.

ה. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ו. קולטי שמש על גגות הכתים יותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה. דודי המים של המערכת הסולרית יהיו בתוך הבנינים.

3.6.9 הנחיות לפיתוח המגרשים:

על בעלי היתר הבניה לבצע את עבודות הפיתוח במגרשים עפ"י תכנית פיתוח שתהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה ועפ"י נספח הפיתוח המנחה המצורף לתכנית זו. תכנית הפיתוח תתוכנן עפ"י הוראות מהנדס ועדה מקומית, בתאום מלא עם תכניות הפיתוח של מגרשים שכנים ושל השטחים הציבוריים הגובלים במגרש (דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים וכו').

תכנית הפיתוח תכלול: גבהי קרקע סופיים, פתרונות ניקוז, סימון כניסות ויציאות מהמגרש להולכי רגל ולרכב, שערים, חניות, שבילים, מדרגות, רמפות, רציפים, עצים קיימים ועצים לעקירה, גינון ונטיעות מתוכננות. מערכות השקיה, קירות תומכים (תוואי, גובה וחתכים אופייניים), מעקות, גדרות, מסעלות עם גובהן, מתקני אשפה, ארונות חשמל, בזק ותשתיות נדרשות אחרות, מוני מים, קוי ביוב, מיקום בלוני גז ומיכלי דלק, חומרי גמר ועוד, תאורה, הכל לשביעות רצון מהנדס ועדה מקומית.

כל עבודות הפתוח תושלמנה מיד בסמוך לסיום עבודות הכניה. לא תנתן תעודת גמר ללא השלמת כל עבודות הפיתוח.

3.6.10 תאורה:

על יוזמי התכנית להתקין על חשבונם תאורת רחובות, ככרות ושבילים. ההתקנה כוללת עמודים וחיבור לרשת החשמל.

פרק 4 - הפקעות, איחוד וחלוקה. היטל השבחה

4.1. הפקעות

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לצרכי ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון והכניה 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

4.2. איחוד וחלוקה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו - בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח הצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קו, רחובות וגבולות מגרשים מוצעים כמתואר בתשריט.
- ג. על יזמי התכנית לבצע תשריט איחוד וחלוקה ולהגישן לרישום בלשכת המקרקעין.
- ד. למגרשים המיועדים לבנית שתי יח"ד (לפי האמור בסעיף 3.5.1) תותר חלוקת משנה.

4.3. השבחה

שטח התכנית ייגבה היטל השבחה כחוק.

פרק 5 - תשתיות

5.1 קווי חשמל:

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1.א בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>סוג קו החשמל</u>	<u>מרחק</u>
כרשת מתח נמוך	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8.0 מטר

2.א אין לכנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3.א גובה סופי של כביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ-6.0 מטר.

ב. פירוק קוי חשמל קיימים:

במגרש בו מסומן קו חשמל לפירוק, לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל לישראל, כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה.

5.2 גבול שמורת הטבע - נחל כזיב:

גבולות השמורה יסומנו בשטח לפני תחילת ביצוע עבודות התשתית.

5.3 שירותים:

א. ניקוז מגרשים:

לא ינתן היתר בניה בטרם הוכטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס ועדה מקומית ושיבוצעו לשביעות רצונו, ובאישור רשות הניקוז.

ב. אספקת מים:

אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של העיריה.

ג. כירוב:

כירוב בשטח התכנית יתוכנן ויחובר לרשת הכירוב המרכזי לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית ובאישור משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות.

ד. בטיחות אש:

על בעלי היתר הבניה למלא את דרישות שרותי הכבאות כחלק מהיתר הבניה.

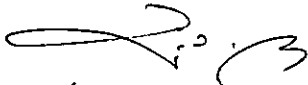
ה. שיקום נופי:

על בעלי היתר הבניה לדאוג לפינוי של עודפי חומרי חציבה ומילוי למקום שפך מאושר עירוני.
כמו כן חלה על בעלי היתר הבניה חובה לבצע שיקום נופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודה כד כבד עם השלמת העבודה

ו. הרחקת אשפה:

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה, גודלם ומיקומם יהיו באישור מהנדס העיר, ויסומנו כחלק אינטגרלי מתכנית הפיתוח ובכפוף להנחיות נספח הפיתוח המצורף לתכנית זו.

ח ת י מ ה



אינג' דב סיגל
מנהל החטיבה הטכנית

18.9.98

ח ת י מ ה

משרד השיכון והבינוי

מחוז חיפה

דרך העצמאות 272, חיפה

טל. 04-8375100

מחוז חיפה

א. יודם ומגיש התכנית:

משרד השיכון והבינוי - מחוז חיפה

ג. בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

ח ת י מ ה

עוזי גורדון - אדריכל בע"מ

עלמב 25 רמת 33391

טל. 04-8360495

פקס. 04-8375100

ח ת י מ ה

ד. עורך התכנית:

עוזי גורדון בע"מ, אדריכל

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 9706/4
 הודעה המותרת לתכנון לבנייה והחליטה
 ביום 3.5.99 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המהוויג סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 9706/4
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4804
 מיום 23.9.99

הודעה על אישור תוכנית מס' 9706/4
 פורסמה בסיוון ביום _____
 בסיוון ביום _____
 ובסיוון ביום _____

667-668