

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "מעלה נפתלי"  
 17-02-2002  
 נתקבל  
 תיק מס' 12516

מחוז הצפון

מרחב תכנון - מקומי - מעלה נפתלי - מעלה הגליל

הועדה לבנין למגורים



שינוי לתכנית מתאר מעלות ג/216 ו תכנית ת/ה מס' 2153, 2415

הנקראת: "ורן צפון"

התוכנית הוגשה לאישור ע"י ארד הבינוי והתכנון לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה ה' ת"ש 1990) והוראות חוק זה חלות עליה.

תאריך הגשה:

תאריך דיון להפקדה:

תאריך הפקדה:

4/7/91

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990  
 אישור תכנית מס' 62/02/ג  
 הועדה לבניה למגורים (מ.ס.כ.ג.) (12/91)  
 התליטה בית 15/4/91 לאשר את התכנית  
 מנהל עיטת הצפון  
 יו"ר הועדה לבניה למגורים

ינואר 1991  
 פברואר 1991 עדכון להפקדה

הודעה על אישור תכנית מס' 62/02/ג  
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 3862  
 מיום 25.09.91

## פרק א' - נתוני התוכנית

### 1. שם ותחולה

- א. תוכנית זו תקרא: תוכנית מס' ג/במ/62 הנקראת "קורן צפון", והמהווה שנוי לתוכנית מתאר מעלות מס' ג/216 ולתוכניות אזור תעשיה מס' ו-2193 ו-2415.
- ב. התוכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו. התשריט בק.מ. 1:2500.

### 2. יחס לתוכניות אחרות

- א. הקטע הדרומי של התוכנית חופף עם תוכנית מתאר מעלות מס' 216. התוכנית משנה בקטע זה את תוכנית המתאר המאושרת.
- ב. התוכנית מאמצת את תוכנית המתאר הארצית ל"שמורות טבע" ושומרת על קו גבול שמורת נחל כזיב.
- ג. התוכנית משנה את קו הגבול של תוכנית אזור התעשיה מס' 2415 ומס' 2193 ומתווה דרך מקשרת לשטח התכנית.
- ד. התוכנית משנה את הגבול הצפוני של התוכנית המפורטת, המופקדת מס' ג/במ/43 "קורן א". השנוי נובע מהחיתוי דרכים מקשרות.
- ה. עם אישור תוכנית זו, הוראותיה תהיינה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה, עפ"י סעיף 4 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התשי"ן 1990.

### 3. מקום

- הקרקע הכלולה בתוכנית זו גובלת בדרומה בתחום שיפוט מועצה מקומית מעלות ומהווה המשך רצוף לבנוי של הישוב.
- הקרקע נמצאת ברובה בתחום המועצה המקומית "מעלה יוסף" וגובלת במערב בתחום הישוב מעונה.

### 4. שטח התוכנית

- א. שטח התוכנית כ-862 דונם.
- ב. חלוקת השטח ופירוטו לשטחי מגורים, דרכים, שצ"פ אתרי ציבור, שטח מסחרי וכיו"ב בחתאם לטבלה המצורפת לעיל.

**5. גושים וחלקות**

גוש 18378 חלקות	20-16 ; 23-22
גוש 18379 חלקות	
גוש 18380 חלקות	
גוש 18381 חלקות	1-5
גוש 18382 חלקות	36-44

**6. גבולות התוכנית**

- א. גבולות התכנית ע"פ הקו הכחול המסומן ע"ג התשריט.
- ב. אתרים גובלים בתוכנית:  
צפון: שמורת נחל כזיב.  
דרום: קורן "א" (מעלות).
- מערב: אזור התעשייה ("ישכר"); תחום ישוב מעונה.

**7. יוזם התוכנית**

משרד השיכון והבינוי - מחוז חיפה.

**8. מחברי התוכנית**

תכנון: עוזי גורדון - דינה אמר - אדריכלים.  
תכנון דרכים: שמואל קרני - מהנדס.

**9. מטרת התוכנית**

- א. חלוקת השטח למגרשי בניה למגורים.
- ב. קביעת דרכי גישה ועקרונות לפתרונות חניה.
- ג. יעוד שטחים למוסדות צבור ושטח ציבורי פתוח.
- ד. קביעת תנאים והוראות לבניה בשטח התוכנית.

## פרק ב' - הגדרות והוראות כלליות לתוכנית

### 10. הגדרות ופירושים

א. פירוש המונחים בתוכנית זו יהיה לפי הפירושים חניתנים ב"חוק". אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.  
ה"חוק" - חוק התכנון והבניה תשכ"ח, 1965 על תיקונו ועל תקנות שנקבעו לפיו, לרבות התיקונים בדבר הכנת תשריטים.

ב. "התוכנית" - תוכנית מפורטת מסי ג/במ/62 הנקראת: "קורן צפון".

ג. מונחים ב"תוכנית".

1.ג חלקה רשומה - גבולות שטחי קרקע כפי שהם מוגדרים בספרי הנכסים (טאבו).

כל גבולות החלקות בתחום התוכנית בטלים ויוגדרו מחדש.

2.ג מתחם - שטח קרקע מותחם בין שני כבישים או בין כביש וש.צ.פ. המתחם מהווה יחידה תכנונית רצופה ומוגדר בתוכנית זו במספר בן שתי ספרות.

3.ג חלקה - שטח קרקע, המהווה חלק מהמתחם, והמוגדר בין כביש ומעברים ציבוריים. החלקה מוגדרת בתוכנית זו במספר בעל שלוש או ארבע ספרות. החלקה יכולה להיות עבור בניה רוויה, עבור בניית "בנה ביתך", או עבור מקבץ מגרשים שישמשו לבניית חרום.

4.ג מגרש - משבצת קרקע בשטח של כ-450 מ"ר המהווה יחידת קרקע לבנית בית גדל או עבור 2 יחידות למבנה חרום. ניתן לחלק את המגרש לשתי יחידות בשטח של כל-225 מ"ר כ"א. גבולות המגרשים בתוכנית זו אינם קבועים וניתן לשנותם ע"פ תוכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית לכל החלקה.

11. באור סמני התשריט

- קו כחול עבה	גבול תוכנית
- קו נקודה בצבע כחול	גבול ת.ב.ע מאושרת
- קו מקוטע כחול עבה	גבול מועצה מקומית
- קו מקוטע ירוק	גבול שמורת טבע
- שטח צבוע בצבע כתום	אזור מגורים א'
- שטח צבוע בצבע כחול	<u>אזור מגורים ב'</u>
- שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
- שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
- שטח מטויט אדום ירוק לסרוגין	דרך משולבת
- משולש עם מספר (סימון ב מ')	רחב שביל
- שטח צבוע אפור	שטח מסחרי
- שטח צבוע אפור חום לסרוגין	שטח מסחרי/ציבורי
- שטח צבוע חום מותחם חום	שטח למבנה ציבורי
- שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע ירוק ומשובץ בקוים ירוקים	שטח למצפור נוף
- קוים אלכסוניים בצבע אדום	דרך לביטול
- קו שחור עם משולש עליון ותחתון	גבול גוש
- קו דק מרוסק בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה לביטול
- ספרה מוקפת משושה בקו דק ירוק	מספר חלקה רשומה לביטול
- קו עבה שחור	גבול מתחם
- ספרה מוקפת בריבוע	מספר מתחם
- קו בצבע התשריט	גבול חלקה מוצעת
- ספרה בעלת שלש או ארבע מספרים	מספר חלקה מוצעת
- קו בצבע התשריט	קו מגרש
- קו מרוסק בצבע התשריט	קו חלוקת מגרש
- עיגול עם ספרה ברבוע העליון	מספר דרך
- עיגול עם ספרה בצד ימין או שמאל	מרווח קידמי מדרך
- עיגול עם ספרה ברבוע התחתון	רחב דרך

5/11

12. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התוכנית, לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

13. רשימת תכליות

א. אזור מגורים א'

ישמש למגורים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים בגובה עד 2 קומות. 4.5 יח"ד לדונם נטו. מגרשי בניה בשטח של כ-450 מ"ר ניתנים לחלוקה. ניתן לבנות בהם 2 יחידות צמודות קרקע. בית חד קומתי ניתן להגדלה ע"י תוספת קומה.

ב. אזור מגורים ב' (בניה רוויה)

ישמש למגורים עד 3 קומות בצפיפות של כ-6 יחידות דיור לדונם נטו. שטח מגורים ב' באזור שולי התוכנית (לאורך דרכים היקפיות כאשר המגרשים גובלים במרווח האחורי בש.צ.פ.) ניתן להפוך לאזור מגורים א' ולחלק את השטח למגרשים ל"בנה-ביתך" בשטח של כ-450 מ"ר המגרש. החלוקה תשנה מיקום מעברים, השינוי יאושר בתוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

ג. שטח למבני ציבור

ישמש להקמת מבני ציבור שכונתיים למטרות חינוך תרבות דת או בריאות וכן יותר להקים בו מקלטים ציבוריים ותחנות טרנספורמציה. רצ"ב דרישות עבור קביעת מכסות למבני ציבור:

1-ג שטח למבני ציבור

מספר יח"ד	שטח לשרותי דת	שטח למסחר שכונתי	ש.צ.פ.	שטח מגרשים רזרביים
500	1	0.5	6	1
750	1	1.0	9	1.5
1000	1.5	1.2	12	2
1500	1.5	1.8	18	3
2000	1.5	2.5	24	4

ג-2 שטחים למוסדות חינוך

שטח לגן חובה	שטח דרוש לגני ילדים 3-4	מספר כיתות גן	שטח דרוש למעון תינוקות	מספר ילדים בשנתון	מספר תושבים בשכונה	מספר יח"ד
-	1.2	2	-	30	1500	500
1.2	1.8	3	-	45	2250	750
1	2.4	4	1	60	3000	1000
1	3.6	6	1	90	4500	1500
2.2	4.8	8	2	120	6000	2000

\* כולל דונם אחד לגן חובה.

שטח לבי"ס יסודי	מספר כיתות בי"ס יסודי	מספר ילדים בגילאי בי"ס יסודי	מספר יח"ד
-	6	180	500
-	9	270	750
7*	12	360	1000
10*	18	540	1500
10*	24	720	2000

ד. שטח ציבורי פתוח

ישמש לגינון, לשטחים- מרוצפים וככרות, מתקני ספורט ומשחק, מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה וקיוסקים.

ה. שטח ציבורי/מסחרי

ישמש לחקמת מרכז מסחרי בשילוב מוסד או מוסדות ציבור. תדרש תוכנית בינוי לאישור הועדה המקומית, לכל שטח החלקה לפני הגשת היתר בניה. תחול חובת הקצאה של שטח מסחרי במגרש.

ו. דרך משולבת

שביל גישה ישמש למעבר רכב לחניה במגרשים, ומעבר הולכי רגל לכניסה לדירות. תואי השבילים ניתנים לשנוי בהתאם לתנאי הטופוגרפיה וחלוקת המגרשים. תואי השביל הסופי יקבע בתוכנית הבינוי. הרחבה לצד הדרך תשמש כשטח לחניה, להצבת מיכל אשפה, מקלט, תחנת טרנספורמציה. ברחבות לאורך דרך מסי 3 יותר לבנות שטח מסחרי בשעור של כ-30 מ"ר בכל רחבה.

ז. שטח למצפור נוף

שטח שישמש לאזור נופש וספורט יותר להקים בו מתקני משחק, מתקני נופש פעיל כולל מסעדה וקיוסק בשטח עד 200 מ"ר בקומה אחת בלבד היתר בניה ינתן על סמך תוכנית בנוי לכל המגרש.

ח. דרכים

השטח ישמש מסעה לרכב מדרכות, פסי ירק ותחנות אוטובוס חניה ציבורית ו/או חניה פרטית.

14. טבלת שטחים

מיעוד	סה"כ שטח דונם	סה"כ יחידות דיור
מגורים א'	215.00	783
מגורים ב'	79.90	480
מוסדות ציבור	68.05	
ציבורי/מסחרי	7.73	
ש.צ.פ.	300.09	
שבילים	22.25	
מצפור נוף	7.64	
דרכים	161.33	
סה"כ	862.00 דונם	1263 יח"ד



**פרק ג' - תנאים מיוחדים, הוראות בניה למגורים**  
**והוראות לביצוע עבודות פיתוח**

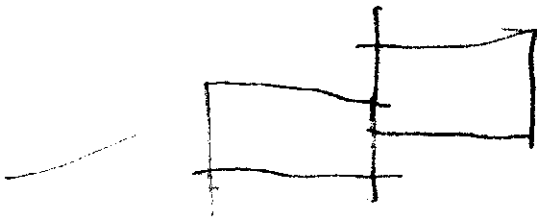
**15. הוראות כלליות**

- א. עבור כל מתחם תוגש תוכנית בנוי אשר תשמש גם כתוכנית חלוקה. תוכנית הבינוי תקבע את החלוקה לחלקות ולמגרשי בניה והעמדת הבניינים. בתוכנית הבינוי יסומנו מפלסי הדרכים ומפלס כל מגרש. יקבע פתרון החניה לכל יחידת דיור. בתוכנית יסומנו קירות תומכים, מיקום מקלטים ופתרון אשפה.
- ב. סטיה בקו חלוקת המגרשים/חלקות מתוכנית המתאר/מפורטת זו לא תחשב כסטיה מחתוכנית ולא תדרוש פרסום להקלה.
- ג. על סמך תוכנית הבינוי יוגשו היתרי הבניה.
- ד. להוראות התוכנית תתכן סטיה בשעורים ובסעיפים שיקבעו לחלן. הסטיות ידרשו אישור הועדה המקומית ויחשבו כהקלה מותרת.
16. מס' קומות - בשיפועים מעל 24% - במגרשים יורדים מהכביש - תותר תוספת קומה. במקרה זה תהיה תוספת של 6% מהשטח המותר.
17. קו בנין - תותר סטיה ב-10% מהרשום בטבלה.

**16. הוראות בניה למגורים א'**

**א. שטח המגרש**

- 1.א שטח מגרש 450 מ"ר. ניתן להגדיל או להקטין את המגרש בשעור 10%.
- 2.א כל מגרש ניתן לחלק לשניים עבור שתי יחידות נפרדות. שטח מגרש בחלוקת משנה לא יקטן מ 200 מ"ר.
- 3.א רחב של מגרש 20.0 מ'. ורחב מגרש מינימלי בחלוקת משנה 10.0 מ'.



ב. קו בנין

- 1.ב. ✓ קו בנין משביל גישה לחניה 5.0 מ' (קו קדמי)
- קו בנין מדרך במגרש עולה יחסית לדרך 3.0 מ'
- קו בנין מדרך במגרש יורד יחסית לדרך 5.0 מ' (למעט דרך מס' 3
- שבח קו הבנין משני צידי הדרך 3.0 מ')
- ✓ קו בנין אחורי 5.0 מ'
- ✓ קו בנין צידי 3.0 מ'
- בקו חלוקת משנה של מגרש קו בנין אפס
- קו בנין לש.צ.פ. 2.0 מ'

2.ב במגרש עם חלוקת משנה יהיו שני המבנים צמודים על קו החלוקה או לחילופין שני המבנים יתרחקו מקו החלוקה ב-1.0 מ'. למרווח הצידי המשותף יותר להפנות חלונות או פתחי שירותים בלבד (כולל מרפסת שרות).

ג. שטח הבניה

- 1.ג שטח הבניה יהיה בשעור 60% משטח המגרש.
- 2.ג בחישוב שטח הבניה לא יכלל שטח מרפסות לא מקורות.

ד. גובה בנין

- 1.ד גובה בנין 2 קומות.
- 2.ד יותר הקמת גג רעפים גובה קצה הגג לא יעלה על 5.5 מ' ממפלס הקומה השניה של המבנה.
- 3.ד במגרשים אשר יוקצו לבניית בנינים חד-משפחתיים, במגרשים בשטח של 450 מ"ר, ואשר פני הקרקע לא יפולסו תותר תוספת קומת מסד. גובה קומת המסד לא תעלה על 2.20 מ'. לא יותרו עמודים בדלים ותדרש בניה עד לגובה 90 ס"מ מפני רצפת קומת המסד.

ה. גג מבנה

- 1.ה תחול חובת טיפול בגג המבנה כחזית נוספת.
- 2.ה פתרון גמר הגג יהווה חלק מהיתר הבניה כולל פירוט חומר הגמר.
- 3.ה תחול חובת הסתרת דודי שמש. מיקום קולטי השמש יסומנו ע"ג תוכניות הגשה להיתר בניה לאישור.

17. הוראות בניה למגורים ב'

א. הוראות בינוי

- 1.א במגרשים לאורך כביש מס' 2 כאשר המגרשים תחומים בין שבילי גישה. יבנה בכל מגרש מבנה אחד.
- 2.א במגרשים בהיקף התוכנית, כאשר המגרשים תחומים בין דרך וש.צ.פ, יותרו בכל מגרש מס' מבנים. אורך מבנה מכסימלי כ-50 מ'.
- 3.א טיפוס המבנה יהיה טורי עם חדר מדרגות או קוטגיים טוריים או אחר שלא יסתור הוראות תוכנית זו.

ב. קוי בנין

- 1.ב קו בנין מדרג - במגרש עולה יחסית לדרך - 3.0 מ'
  - קו בנין מדרג - במגרש יורדת יחסית לדרך - 5.0 מ'
  - קו בנין צידי לרחבה או שביל ציבורי - 2.0 מ'
  - קו בנין צידי לש.צ.פ. - 2.0 מ'
- 2.ב מרחק מינימלי בין שני מבנים בחלקה אחת 6.0 מ'.

ג. שטח הבניה

- 1.ג שטח הבניה יהיה בשעור 65% משטח המגרש. מספר יחידות הדיור יהיה כ-6 יחידות לדונם נטו.
- 2.ג בשטח הבניה לא יכללו מרפסות לא מקורות.

ד. גובה הבנין

- 1.ד גובה הבנין 3 קומות.

ה. גג המבנה

1. תחול חובת טיפול בגג המבנה כחזית נוספת.
2. פתרון גמר הגג יהווה חלק מהיתר הבניה כולל פירוט חומרי גמר.
3. תחול חובת הסתרת דודי שמש, מיקום קולטי השמש יסומנו ע"ג תוכניות הגשה להיתר בניה לאישור.

ו. מבנה עזר במרווחים

1. לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים למעט מתקני אשפה ומקלטים חיצוניים. מבנים אלו יכללו בבקשה להיתר בניה ויהיו כפופים לדרישות מהנדס המועצה המקומית ורשויות הג"א.

18. הוראות בניה ברחבות לאורך הדרך

- א. הרחבה תתוכנן כחלק מתוכנית הבינוי של המתחם/חלקה כולל העמדת מבנים, ציון מפלסים וכו'.
- ב. ברחבה יותר לבנות מקלט דו מפלסי, מתקן אשפה, מתקן מוניים וכיו"ב.
- ג. ברחבות לאורך דרך מסי 3 ניתן לשלב מבנה מסחרי בשטח של כ-30 מ"ר בהתאם לתקנות משרד הבריאות. המבנה המסחרי ישולב כיחידה ארכיטקטונית מגובשת עם מבנה השרותים.
- ד. תותר חניה ברחבה עבור מגרשים סמוכים.
- ה. ברחבה תעבור דרך הגישה לרכב למגרשים הפנימיים..

19. חניה

- א. מספר מקומות החניה יהיו בשעור שנקבע בחוק התכנון והבניה: "התקנת מקומות חניה", כפי שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. מספר מקומות החניה יהיה כמפורט להלן:  
אזור מגורים א' ו-ב' - מקום חניה לכל יחידת דיור.  
תוספת מקומות חניה עבור יחיד מעל 120 מ'.  
חניה לשטח מסחרי בשעור מקום חניה לכל 30 מ"ר שטחי חנויות.  
במוסדות חינוך מקום חניה עבור כל 2 כיתות.

- ג. החניה למגרשי המגורים תהיה במגרשים ו/או לאורך דרכים ציבוריות, כחלק מתואי הדרך המוכרזת.
- ד. החניה למגרשים הנסמכים על דרך מסי 3 יהיו לאורך הדרך הציבורית כחלק מתואי הדרך המוכרזת.
- ה. תוכנית הבינוי תכלול תוכנית סדורי חניה ותהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

**20. מקלטים**

- א. לא יוצא רשיון בניה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט בחתאם להוראות התקפות ביום הגשת היתר הבניה לאתרי חרום.
- ב. תותר הקמת מקלטים משותפים מחוץ לבנינים ו/או מחוץ למגרשים.
- ג. המקלטים יהיו דו-תכליתיים וישמשו כמועדונים, פעילות חברתית וכד'.

**21. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים**

- א. לא יותקנו צנורות גז על קירות 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. לא 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 תורשה הקמת אנטנת טלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית.

**22. הנחיות פיתוח**

- א. תוכנית פיתוח תוכן למתחם או חלקה ותהווה חלק בלתי נפרד מהגשת היתר הבניה. בתוכניות יסומנו: גבחי כניסה לבנין, כבישים סמוכים ושבילים. יפורטו חומרי הגמר. על גבי תואי קירות תומכים ירשם גובה הקיר. יסומנו אזורי הגינון.

- ב. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ימוקמו ויבנו לפי הצורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרש/חלקות.
- ג. קירות תומכים בגובה מעל 5.0 מ' יפוצלו, כאשר הנסיגה המינימלית תהיה של 1.5 מ'.
- ד. בסביבות חדרי טרנספורמציה של ח"ח, אשר ימוקמו באזורי ש.צ.פ. יתוכנן ויבוצע ע"י יוזם התוכנית גינון, מסלעות, קירות תומכים, כך שהמבנה ישולב בנוף.
- ה. כל עבודות החפירה יבוצעו כך שלא יוצר שפך מעבר לגבולות המגרשים. עודפי החפירה יועברו למקומות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה.

### **23. תאורה**

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

### **24. עיצוב רחובות**

- א. דרך מסי' 3 תפותח כשדרה הראשית של השכונה. רחב הדרך 20.0 מ'. תחום המסעה 7.0 מ' ולשני צדי המסעה חניה אורכית למעט הכניסות לשבילים. החניה תשמש כחניה פרטית למבנים הנסמכים על הדרך וכן כחניה ציבורית.
- משני צידי הדרך והחניה יהיה תחום ברחב של 4.5 מ' שימש כמדרכה ואזור גינון. תחול חובת שתילה של עצים לאורך פס הירק.
- ב. בכל הדרכים בתחום התכנית תתאפשר חניה אורכית. יותר שימוש בחניה האורכית כחניה פרטית למגרשים הנסמכים על דרך.

מגורים ב'		מגורים א'		רחבות ש.צ.פ.	שבילים	מספר מתחם
מסי יחיד	שטח(מ"ר)	מסי יחיד	שטח			
69	11162.5	184	45630.5	2430	8743	10
34	5801	86	22334	1320	4496	11
44	7311.5	94	24049.5	1320	6080	12
		20	6108.5	—	—	13
		50	14790.5		1188	14
		36	10239.24		840	15
		46	12750			16
		32	9749.3		270	17
		28	8220	—	—	18
		16	4824.5		256	19
		18	5046.5			20
		13	7228			21
40	6775					22
26	4320					23
22	3675					24
29	4825					25
22	3675					26
						27
24	4000					28
31	5125					29
47	7845					30
✓ 46	7750					31
46	7624				384	32
		58	14812.8			33
		44	12187.5			34
		44	10081			35
		14	6950			36
480	79889	783	215001.84	5,070	22,257	

פרק ד' - בנית אתרי ציבור ושטחי מסחר

25. קביעת יעוד המגרש וגודלו

- א. מגרשים אי-יג' וטז' מיועדים להקמת מבני ציבור לרווחת דיירי המבנים בתחום התוכנית, בהתאם לטבלה המצורפת בסעיף 27.
- ב. יעוד המגרשים ע"פ הרשום ברשימת התכליות. ניתן לשנות את היעוד בהמלצת מהנדס המועצה ואישור הועדה המקומית. היעוד הרשום בטבלת המגרשים הוא להמלצה בלבד.
- ג. ניתן לאחד מגרשים סמוכים המיועדים למבני ציבור ולחלקם מחדש באישור הועדה המקומית.
- ד. מגרשים אשר גובלים בשטח הירוק ניתן להגדילם על חשבון השטח הירוק שבסמיכותם באישור הועדה המקומית.
- ה. מגרשי יד', טז' הם עבור שטח ציבורי ומסחרי. עבור מגרשים אלו תוכן תוכנית בינוי. על סמך תוכנית הבינוי הכללית למגרש יותר להגיש היתר בניה לחלק מהמבנים לפחות 40% משטח הבניה יועד למסחר.

26. הוראות בניה

- א. למגרשים אי-יג' ו-טז' אחוז הבניה המותר 60% משטח המגרש.
- ב. למגרשים יד' טז' אחוז הבניה המותר 85% משטח המגרש.
- ג. קו בנין קדמי ואחורי 5.0 מ' למעט דרך מסי 3 שקו הבנין לדרך 3.0 מ'. קוי בנין צידיים 3.0 מ'.
- ד. גובה מבנה 2 קומות (בהתם לתנאי הטופוגרפיה תותר קומת מסד).
- ה. חובת הקמת מקלט בהתאם לאמור בסעיף המגורים. תותר הקמת מקלט משותף למגרשים סמוכים.



27. טבלת מגרשים לשטחי ציבור ויעודם

מגרש	יעוד - אתרים לבניני ציבור	שטח בדונם	שטח במ"ר
א	מעון תינוקות גילאי 0-2	1.84	1840.5
ב	מעון תינוקות גילאי 0-2+מוסד צבורי נוסף	3.9	3900
ג	גן ילדים גילאי 3-4	1.10	1105.5
ד	גן ילדים גילאי 3-4	1.46	1460
ה	גן ילדים גילאי 3-4	1.24	1248
ו	בי"ס יסודיים גילאי 6-11 + 4 כתות גן חובה	19.66	19665
ז	חינוך על יסודי גילאי 12-17	16.83	16837.5
ח	תרבות נוער וספורט - מתני"ס	7.62	7620.5
ט	ב ר י א ו ת	2.13	2135
י	בית כנסת מרכזי + מקווה	2.50	2507.5
יא	בית כנסת	0.71	707.5
יב	בית כנסת	0.57	569
יג	בית כנסת	1.21	1218
יד	מסחר שכונתי + שטחי ציבור	4.00	4009
טו	מסחר שכונתי + שטחי ציבור	2.63	2634
טז	מגרש רזרוי למוסד ציבורי	2.59	2593.5
יז	ש.צ.פ. (גינה שכונתית)	7.24	7247
יח	ש.צ.פ. (גינה שכונתית)	2.68	2683
יט	ש.צ.פ. (גינה שכונתית)	1.40	1402
כ	ש.צ.פ.(מגרש משחקים לילדים)+גן ציבורי	11.24	11239
כא	ש.צ.פ.(מגרש משחקים לילדים)	2.69	2698
כב	ש.צ.פ.(מגרש משחקים לילדים)	6.11	6111.5
כג	ש.צ.פ. גן ציבורי	3.1	3100
כד	מצפה	7.64	7647
כה	שטח למבנה ציבור	4.63	4632
כו	מסחר שכונתי + שטחי ציבור	1.1	1104
סה"כ		117.9	117.914

## פרק ה' - רישום הפקעות והתחלת ביצוע

### 28. הפקעה

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים, אתרים לבניני ציבור, ש.צ.פ. - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו ע"ש המועצה המקומית.

### 29. 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 רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קו. רחובות וגבולות מגרשים מוצעים כמתואר בתשריט.

ג. על יזמי/מבצעי התוכנית לבצע תשריט איחוד וחלוקה ולהגישם לרישום בלשכת המקרקעין.

ד. תותר חלוקת משנה של החלקות כולל רישום.

### 30. תחילת ביצוע התוכנית

תחילת ביצוע התוכנית בהתאם. לאמור בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה התשי"ן) תחשב כגמר ביצוע כל התשתיות ופריצת דרכים וגמר ביצוע יסודות ל-50% מהמבנים. - י"ן ע"פ

### 31. גמישות התוכנית

במסגרת תוכניות הבינוי יותרו תזוזות של עד 5.0 מ' בגבולות האזורים ובתנאי שהשטח הכולל של כל איזור ואיזור לא ישתנה ביותר מאשר 3%.

## פרק ו' - תשתיות

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

2.א. אין לבנות 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.

### 33. גבול שמורת הטבע - נחל כזיב

גבולות השמורה יסומנו בשטח לפני תחילת ביצוע עבודות התשתית.

### 34. שירותים

#### א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתוכניות מאושרות ע"י מהנדס המועצה ושיבוצעו לשביעות רצונו. יותר מעבר קוי ביוב דרך מגרש אחד למשנהו.

**ב. אספקת מים**

- 1.ב אספקת מים לבניינים בשטח התוכנית תעשה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית מעלות.
- 2.ב יותר מעבר קווי מים ממגרש אחד למשנהו.

**ג. אשפה**

1. שיטת איסוף האשפה תהיה באישור מהנדס העיר.
2. האיסוף יעשה במכולות בנפח של 6.0 מ"ק כל אחת.
3. מיקום מכולות האשפה יאושר במסגרת תוכנית הבינוי.

**ד. תחנתנות חלוקת דאר**

מקום לתחנות חלוקת דואר יקבע במסגרת תוכנית הבינוי.

**ה. טלפונים ותקשורת**

1. קוי הטלפון בתחומי התוכנית יהיו תת-קרקעיים כולל חיבורים לבניינים.
2. תעשה הכנה לכבלי טלביזיה תת קרקעיים.

**ו. ביוב**

1. המבנים בשטח התוכנית יחוברו לקו ביוב מעלות-געתון.
2. קוי הביוב וכל המתקנים הכרוכים בהם לא יעברו בתחום שמורת הטבע. מתקני השאיבה יגובו במתקני אבטחה למניעת גלישת הביוב לשטח השמורה, לנחל כזיב ומעינותיו.

פרק ח' - חתימות

א. יוזם התוכנית

תאריך 4.3.91

והשיבה  
מ  
ס  
ד.ד. 272 סל. 61 97  
פדף העמט את 21 היסוא

ב. בעל הקרקע

תאריך \_\_\_\_\_

ג. מתכננים

תאריך 3.3.91

עוזי גורדון - דינה אנוך  
אדריכלים ומתכנני ערים  
חיפה, רח' הירקון 6, סל. 348574