

234
19.11.06

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי
תחום שיפוט מוניציפאלי - מעלות תרשיחא

תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' :

ג/15434 - "שכונת מגורים קורן צפון/ מעלות תרשיחא"

- המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ במ/ 62
- שינוי לתוכנית מס' ג/12193
- שינוי לתוכנית מס' ג/11218
- שינוי לתוכנית מס' ג/9706

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15434
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 28.6.06 לאשר את התכנית
 חרצל גדזי
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15434
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5633
 מיום 26.2.07

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מתאר מקומית מפורטת מס': ג/15434 - שכונת מגורים קורן צפון/מעלות תרשיחא (להלן: "התכנית") והיא תחול על השטח המסומן בקו כחול בתשריט המצ"ב (להלן "התשריט").

1.2 המקום:

תכנית זו חלה על השטח:

מספר גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
18378		16,17,18,19,23,24,29
18380		1,5,6,7
18382	43	36,38,39,42

1.3 שטח התכנית:

שטח תכנית זו כ- 84.04 דונם בקירוב (על פי מדידה גרפית וכמפורט בטבלת השטחים בתשריט).
סה"כ יח"ד - 112 .

1.4 בעלי ענין:

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון
רח' חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית
טל. 04-6453273 פקס. 04-6453273

יוזם ומגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון - מחוז חיפה
רח' פלי"ם 15, חיפה
טל. 04-8630666

עורך התכנית

שורץ בסנוסוף אדריכלים
רח' דרך הים 84, חיפה
טל. 04-8371844 פקס. 04-8378813

יחס לתכניות אחרות

1.5

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מפורטת מס' ג/ במ/ 62 שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3903 מיום 18/7/91.
שינוי לתוכנית ג/12193-קטע הרחבת כביש מס' שינוי לתוכנית ג/11218 - כביש מס' 1 ו-2.
שינוי לתוכנית מס' ג/9706
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תוכנית הנ"ל, יקבע האמור בתוכנית זו.

מסמכי התכנית

1.6

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט יעודי קרקע בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500 - מסמך מנחה בנושא פתרון ארכיטקטוני ומחייב בנושא מרחקי נסיגה ממגרשים קיימים סביב האתר וגובה מבנים.
- ד. נספח תנועה - מסמך מחייב לגבי הסדרי תנועה ומיקום חניונים.
- ה. נספח נוף - מסמך מנחה.

תאריך הכנת התכנית

1.7

הכנה: 17/01/06

הגדרות ומונחים

1.8

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

באור סימני התשריט

1.9

קו רצוף עבה בצבע כחול	גבול התכנית
קו מקווקו עבה בצבע כחול ומספר כחול	גבול תוכנית מאושרת ומספרה
קו רצוף עבה בצבע אדום	גבול מרחב תיכנון מ. נפתלי ומ. גליל
קו רציף עם משולשים לכיוונים מנוגדים לסירוגין ומספר	גבול גוש ומספרו
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע כחול בהיר	אזור מגורים ב'
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
שטח צבוע ירוק בהיר ואדום לסירוגין	שביל להולכי רגל
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק כהה ואדום לסירוגין	שטח ציבורי פתוח משולב בחניה
שטח צבוע ירוק בהיר וחום לסירוגין	שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור
שטח צבוע חום ומותחם בחום כהה	אזור מבני ציבור
שטח צבוע חום וצהוב לסירוגין	אזור מסחרי ציבורי
שטח צבוע סגול	אזור תעשייה
קווים שחורים אלכסוניים מצטלבים	יער טבעי לשימור (ע"פ ת.מ.א 22)
קו סגול	חזית מסחרית
קו אדום מקוטע	קו בניין
מספר ירוק בתוך עיגול ירוק וקו ירוק רציף	גבול ומספר חלקה רשומה
מספר בן 4 ספרות שחור וקו שחור	גבול ומספר מגרש מוצע
מספר שחור ברבע העליון בתוך עיגול בדרך	מספר הדרך
מספר שחור ברבע הצדדי בתוך עיגול בדרך	קו בנין
מספר שחור ברבע התחתון בתוך עיגול בדרך	רוחב הדרך

מצב מוצע		מצב מאושר		אזור
שטח ב%	שטח בד'	שטח ב%	שטח בד'	
4.19%	3.52	2.83%	2.38	אזור מגורים א'
-	-	0.17%	0.14	אזור מגורים ב'
14.20%	11.93	-	-	אזור מגורים ג'
21.32%	17.92	21.32%	17.92	דרך קיימת/מאושרת
5.49%	4.61	-	-	דרך מוצעת
0.36%	0.30	1.02%	0.86	שביל להולכי רגל
12.11%	10.18	1.65%	1.39	שטח ציבורי פתוח
-	-	0.35%	0.29	שטח ציבורי פתוח ובנייני ציבור
1.50%	1.26	-	-	שטח ציבורי פתוח - משולב חניה
40.83%	34.32	68.19%	57.30	אזור מבני ציבור
-	-	4.47%	3.76	אזור מסחרי ציבורי
100%	84.04	100%	84.04	סה"כ שטח התוכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1

מטרת התכנית

תכנון מפורט לשכונת מגורים בת 112 יח"ד, המחולקת ב-2 איזורים.
 12 יח"ד במבנים דו-קומתיים במגרשים דו-משפחתיים.
 100 יח"ד במבנים מדורגים עד 7 קומות, עם חזית מסחרית במפלס רחוב ספיר.
 המסחר מגדיר את גבולות הכיכר אשר תשמש מרכז שכונתי, ויוצר בכך כיכר פעילה מול מתחם בית הספר הקיים ברחוב ספיר.
 הקמת תחנת כיבוי אש. הקמת בית כנסת שכונתי. הסדרת מערכת תנועה חדשה.
 קביעת הוראות בניה והנחיות עיצוב אדריכלי.

2.2

עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד ממגרש לבניה ציבורית לאזור מגורים ג' עם חזית מסחרי, מעבר להולכי רגל, ש.צ.פ. וש.צ.פ. משולב חניה.
- ב. שינוי ממעבר הולכי רגל לכביש.
- ג. שינויים תנועתיים.
- ד. שינוי מאזור מגורים א' לש.צ.פ. ומגרש לבניה ציבורית (בית כנסת).
- ה. שינוי ממגרש בנין ציבורי לאזורי מגורים א' וש.צ.פ.
- ו. שינוי ממסחר למגרש בנין ציבורי לצורך הקמת תחנת כיבוי אש.
- ז. הרחבת כביש מס' 1.
- ח. שינוי ממגורים לכביש.
- ט. שינוי מש.צ.פ. לכביש.
- י. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח ובנייני ציבור לדרך, לצורך יצירת כיכר תנועה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי * (במ"ר)	יעוד הקרקע
12	1,800	מגורים א'
100	12,000	מגורים ג'
	1,400	חזית מסחרית
	500	מבני ציבור (מגרש 2001)
	2,000	מבני ציבור (מגרש 2002)
	2,040	מבני ציבור (מגרש 2003)
	1,060	מבני ציבור (מגרש 2004)
	1,500	מבני ציבור (מגרש 2005)
112 יח"ד	22,300 מ"ר	סה"כ

3. הוראות התכנית .3

3.1 שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

רשימת תכליות ושימושים לפי אזורים

- א. אזור מגורים א' - מגרשים 1003-1008 - מיועד להקמת 6 בניינים דו-קומתיים במגרשים דו-משפחתיים. סה"כ יח"ד - 12
- ב. אזור מגורים ג' - מגרש 1001 - מיועד להקמת 2 בניינים עד 7 קומות כ- 60 יח"ד וחזית מסחרית עם סטוין בחזית לש.צ.פ.
- ג. אזור מבני ציבור - מגרש 1002 - מיועד להקמת מבנה עד 7 קומות כ- 40 יח"ד וחזית מסחרית עם סטוין בחזית לש.צ.פ. תותר הקמת מבנה ציבור בהתאם לסעיף 181-188 לחוק התכנון והבניה.
- ד. אזור שביל הולכי רגל - מגרש 2001 - מיועד להקמת בית כנסת
מגרש 2002 - מיועד להקמת תחנת כיבוי אש
- ה. שטח ציבורי פתוח - מגרשים 2003-2005 - מיועד למבנה ציבורי
מבנה ציבור ו' לפי ג/ במ/ 62
מבנה ציבור טז' לפי ג/ במ/ 62
- ו. שטח ציבורי פתוח משולב חניה - מגרש 4002 - מיועד לדרכים להולכי רגל מרוצפים ומגוננים כולל ספסלים ותאורת רחוב.
מגרש 4001 - מיועד לרחבה עירונית שתשמש לגינון, דרכים להולכי רגל מרוצפים ומגוננים, ספסלים ותאורת רחוב.
מגרש 4003 - מיועד לנוי.
מגרש 4004 - מיועד לרחבה עירונית עם פיתוח נוי.
מגרש 4006 - מיועד לחניה מגוננת עבור המסחר.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (מישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992)
לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

3.2

ז	ח		ט										ג			ב	א
	מס' יחידות למגרש	גובה בניה מקסימלי (4)	מס' קומות	מס' יחידות למגרש	לכסוי הקרקע (תכסית) %	שטחי שירות	שטחי עיקריים למגרש יחיד	שטחים עיקריים למגרש יחיד	מתחם למפלס הכניסה **	קוי בנין במטרים (1)	קוי בנין במטרים (2)	גודל מגרש מינימלי בדי	האזור ושמושים עיקריים				
2	6 (בלי גג רעפים) 8.5 (עם גג רעפים)	2	2520	60%	30%	120 במ"ר	70%	300 במ"ר	-	5/3 *	3	ד' 0.5	אזור מגורים א' - מגרשים 1003-1008				
60-כ	25	7	12440	60%		3600	(מגורים) 7200		-	3	ד' 7.635	אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית - מגרש 1001					
40-כ	25	7	8440	60%		2400	(מגורים) 4800		-	3	ד' 4.290	אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית - מגרש 1002					
-	8	2	600	60%		100	500			3	ד' 0.96	אזור מבני ציבור - מגרש 2001					
-	8	2	2500	60%		500	2000			4	ד' 6.99	אזור מבני ציבור - מגרש 2002					
			2720	60%		680	2040			4	ד' 3.401	אזור מבני ציבור - מגרש 2003					
			1410	60%		350	1060			4	ד' 1.767	אזור מבני ציבור - מגרש 2004					
			2000	60%		500	1500			4	ד' 2.498	אזור מבני ציבור - מגרש 2005					
מבנה ציבור ג'													מבנה ציבור ג'				
מבנה ציבור טז'													מבנה ציבור טז'				
לפי תכנית ג' / במ' 62													הערות לטבלה - ראה בעמוד הבא.				
לפי תכנית ג' / במ' 62																	

- * קו בניין לפי ג/במ/62 - 5 מ' למגרש "יורד" יחסית לכביש
 קו בניין 3 מ' למגרש "עולה" יחסית לכביש.
 ** תותר העברת אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה באישור וועדה מקומית.

3.3 הוראות נוספות לתכנית

3.3.1 תכנית בינוי ופיתוח

- א. תשריט הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנתח בלבד.
 ב. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח קנ"מ 1:500 על נספחיהן אשר יובאו ע"י יוזם תכנית מפורטת זו לאישור הועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי בניה.
 ג. תשריט הבינוי יציג את העמדת המבנים, גובהם, גישה, פירוט הסטוויין וחניות הפיתוח הסביבתי, וכל דבר נוסף שיועלה על ידי הועדה המקומית.

3.3.2 עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

- א. סטוויין
 בחזית המסחרית יתוכנן סטוויין ברוחב מינימלי 3.0 מ' בעיצוב משותף לשני המגרשים באישור מהנדס העיר.
 ב. חומרי גמר
 באזור מגורים ג' עם חזית מסחרי חובה 50% ציפוי קשיח. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות, הגגות וגווני החומרים באישור מהנדס העיר.
 ג. גגות
 - תחול חובת טיפול בגג המבנה כחזית נוספת.
 - התקנת מיתקנים על הגג תותר רק עם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
 - פתרון גמר הגג יהווה חלק מהיתר הבניה כולל פירוט חומר הגמר.
 - תחול חובת הסתרת דודי שמש – מיקום קולטי השמש יסומנו ע"ג תוכניות ההגשה להיתר בניה לאישור.
 ד. צנרת
 התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג-אוויר וארובות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

3.3.3 פיתוח שטחים פתוחים

פיתוח השטחים הפתוחים יעשה בהתאם לתכנית גינון ופיתוח שתוכן על ידי אדריכל נוף ובאישור וועדה מקומית לתכנון ובניה.

3.3.4 תשתיות

3.3.4.1 תשתיות זורמות

- א. מים
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. ניקוז
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ג. ביוב
 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה, חיבור בפועל למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.3.4.2 חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.4.3 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.4 הוראות כלליות

3.4.1 חלוקה

תנאי למתן היתר בניה - הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון ובניה. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האיזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו יבוטלו. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האיזורים המוצעים בתשריט.

3.4.2 הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.4.3 רישום
יוגש לוועדה המקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

3.4.4 תנאים לביצוע התכנית
תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות מפורטות לביצוע לדרכים, מים, ניקוז וחשמל, ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.4.5 היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.4.6 חניה
החניה תהיה בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות יהיה תנאי למתן היתר בניה. (חניית המסחר תהיה בתוך הש.צ.פ. משולב חניה לפי תשריט הבינוי).

3.4.7 תוראות הג"א
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ס בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.8 כיבוי אש
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.9 סידורים לנכים
קבלת היתרי בניה מותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

4. חתימות וחותמות

יורד זבינו והשיכון
הגוף המפקח יוצא
סגנית מחלקת חטי טכנית
תכנון
10.12.06

משרד הבינוי והשיכון
מחוז-היפה
רח' הפלים 15, תל אביב
טל': 04-6630666

יוזם ומגיש התכנית: משרד השיכון והבינוי

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: שורץ בסנוסוף אדריכלים

אין לטעון... עשרונות המטרים... תכנון... ליוזם התכנון או לכל בעל זכויות אחר... הוקצה השיטת זיהום עונת הסכסך... בטיקים הסגנות כל בעל זכות... לפי כל חוקת ועמ"ל כל דין... לטעון הסר העם יוצהר בזה כי... בגין השטר הנכיל בהכנית... הודאה בקיום הסכסך האטור... הפרתו ע"י ניי שרכט ניאתנו על פיו זכויות חלש... כל זכות אחרת העונדת לנו ניכה הסכסך פאזיטיב... חתימותיו ניתנת אך ורק ניוקודת נוכט תכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

תאריך: 06/12/06