

27 מ
9.04.03

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

עיריית מעלות-תרשיחא

תוכנית ג/12192 - הקצאות שטח לש.צ.פ.

שינוי תוכנית מתאר ג/811 - מעלות תרשיחא

1. שם ותחולה

תוכנית זו תקרא: תוכנית ג/12192 - הקצאות שטח לש.צ.פ. - שינוי תוכנית מתאר ג/811 - "מעלות תרשיחא".

2. מסמכי התוכנית

התוכנית כוללת את המסמכים הבאים:

- תשריט בקני"מ 1:1250 הכולל: מצב קיים: מצב מוצע - חלופה א': מצב מוצע, מותאם לשינויים בעתיד: חלופה ב' - התחברות למערכת הדרכים לשכונת אורנים. חלופה ג' - התחברות למחלף על כביש 89, חלופה ד' - התחברות למחלף ולדרך לשכונת אורנים.
- הוראות התוכנית (תקנון) הכוללים 9 עמודים מודפסים.
- נספח תנועה: גליון 1 - תנוחה כללית: בינוי מנחה תנועה - מחייב.
- גליון 2 - נספח תנועה מחייב חלופות א, ב, ג, ד.

- נספח תנועה מילולי - חלק בלתי נפרד מתקנון התוכנית (סעיף 25) הפנים מחוז הצפון כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית. חוק התכנון והבניה חש"ה 1965

3. יחס לתוכניות אחרות

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית ביחס לשטח הכלול בה: תוכנית מתאר מעלות ג/811 המופקדת.

במקרה של סתירה בין תוכנית זו לכל תוכנית אחרת עדיפה תוכנית זו.

4. מיקום התוכנית

השטח ממוקם לאורך דרך ראשית מסי 89 עד לצומת תרשיחא

5. שטח התוכנית

שטח התוכנית (במדידה גרפית במחשב) 59.79 דונם.

6. גושים וחלקים

- ✓ גוש 18377 ח"ח 1, 3, 6, 7.
- ✓ גוש 18375 ח"ח 8, 9, 12.
- ✓ גוש 18386 ח"ח 14, 15, 27.

אישור תכנית מס. 12192
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 4.6.03 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12192
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5215
 מיום 14.8.03

- 7. בעל הקרקע**
מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון, קרית הממשלה - נצרת עילית
טלפון: 04-6558211; פקס: 04-6560521.
- 8. יוזם התוכנית**
עיריית מעלות באמצעות חברת "מקיף".
חברת "מקיף" - רח' בית עובד תל-אביב
טלפון: 03-5372251; פקס: 03-5372232
- 9. עורכי התוכנית**
תכנון: דינה אמר (10441) קוריאל אברהם (38571) אדריכלים
דרך הים 67, חיפה, טלפון: 04-8371190.
יועץ תנועה: משרד ש. קרני מהנדסים יועצים
רח' דישראל 46 א' חיפה, טלפון: 04-8244468.
- 10. מטרת התוכנית**
א. תכנון מתחם הכניסה לתרשיחא: יעוד הקרקע וקביעת הוראות בניה ופיתוח.
ב. התאמת התכנית לשינויים במערכת הדרכים המקיפה.
- 11. ביאור סימני התשריט**
- | | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| גבול תוכנית | קו עבה בצבע כחול |
| גבול תוכנית מאושרת | קו מקוטע בצבע כחול |
| גבול גוש | קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים |
| מספר גוש | 5 ספרות |
| מספר חלקה | משושה עם ספרה בצבע ירוק |
| גבול חלקה | קו בצבע ירוק |
| מספר חלקה לביטול | משושה עם ספרה בקו ירוק מקוטע |
| גבול חלקה לביטול | קו מקוטע בצבע ירוק |
| מספר מגרש | עגול עם ספרה |
| קו חשמל | קו נקודה בצבע אדום |
| קו בנין | קו מקוטע אדום |
| שטח מסחרי | שטח צבוע אפור |
| שטח שוק פתוח | שטח צבוע ירוק מטויט חום |
| דרך קיימת/מאושרת | שטח צבוע חום בהיר |
| דרך מוצעת/הרחבה | שטח צבוע אדום |
| דרך לביטול | קווים אלכסוניים בצבע אדום |
| שטח חניה משולב ב.ש.צ.פ. | שטח צבוע ירוק אדום לסרוגין |

שטח צבוע ירוק
 שטח צבוע ירוק לבן לסרוגין
 ספרה ברביע עליון של דרך
 ספרה ברביע צידי של דרך
 ספרה ברביע תחתון של דרך

שטח ציבורי פתוח
 שטח חקלאי
 מספר דרך
 קו בנין מדרך
 רוחב דרך

שימוש בקרקע .12

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין. לא תותר כל בניה אלא לפי הטבלה שבטבלת המגרשים.

רשימת תכליות .13

שטח מסחרי

שטח שימש להקמת מבנה דו קומתי עבור יעודים לשרות ותפעול השוק. משרדי הנהלה, שירותים ציבוריים, שירותי הצלה (משטרה, מכבי אש), מסעדה, מזנון, חנות, תחנת מידע, שירותים טכניים וכו'.

שטח שוק פתוח

שטח שיפוחת ויגונן עבור שוק, שימוקמו בו דוכנים פתוחים לחוף ולסביבה. לכל דוכן יוצמד מקום חניה לרכב. המסעות יופרדו מנתיב ההליכה של הולכי הרגל. הדוכנים יהיו מבניה קלה או מבנים פריקים, יותר קרוי חלקי באזור מעברי הולכי רגל.

שטח חניה משולב ב.צ.פ.

אזור חניה עבור השטח המסחרי ושטח שוק פתוח, ישמש לכלל הציבור. באזורי החניה יודגשו המעברים להולכי רגל וינטעו עצים לאורך המסעות.

דרך

שטח עבור מסעה, חניה ציבורית, מדרכות וגינון, יותר מעבר תשתיות.

ש.צ.פ.

מיועד לשטחי גינון, שבילים, ריהוט רחוב, מתקני משחקים לילדים, מעבר מערכות תשתית.

טבלת שטחים .14

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
חלופה מוצע				
%	שטח דונם	%	שטח דונם	
33.63	20.11	22.28	13.32	דרכים
29.47	17.62	35.19	21.04	ש.צ.פ.
-	-	42.53	25.43	שטח חקלאי
13.10	7.83			שטח חניה משולב בש.צ.פ.
21.61	12.92			שוק פתוח
2.19	1.31			שטח מסחרי
100%	59.79	100%	59.79	סה"כ

הוראות ומגבלות בניה .15

15.1 שטח מסחרי

- שטח בניה עקרי: 80% משטח המגרש.
שטח בניה שירות: 20% משטח המגרש.
סה"כ שטחי בניה: 100% משטח הבניה.
גובה מבנה: 2 קומות.
קווי בנין: 3.0 מטר לכיוון ככר הכניסה.
2.0 מטר לכיוון השוק.
סטווין: תחול חוברת הקמת סטווין בחזית הקדמית והאחורית.
חניה: החניה תכלול במנין מקומות החניה הצבוריים המתוכננים הציבוריות עבור השוק הפתוח.

15.2 שטח שוק פתוח

שטחי הדוכנים לא יחושבו כשטחי בניה לא עקרי ולא שירות.
יותר הקמת מבנה שירות בשטח של עד 60.0 מ"ר עבור שירותים טכניים בלבד בהתאם לדרישות טכניות שיפורטו בהיתר הבניה, ויאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
המבנה יהיה בן קומה אחת וישולב עם תכנון הפיתוח והגינון באתר.

15.3 יותר קרוי קל פריק לדוכנים ופרגולות באזורי המעבר של הולכי רגל.

15.4 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

גובה בנין מקסימלי		שטחי בניה					קווי בנין			גודל מגרש מינימלי מ"ר	שם תאור
גובה בנין	מס' קומות	סה"כ	תכנית	שטח שירות	שימוש עקרי	מעל מפלס כניסה	אחורי	צדדי	קדמי		
10.0 מ'	2	100%	80%	20%	80%	100%	2	3	3	1200	שטח מסחרי
3.0 מ'	1	6060	55%	6000 מ"ר קרוי מעברים	60 מ"ר	6060 מ"ר	0	0	0	12,000	שטח שוק פתוח

16. הוראות פיתוח

- א. לאורך דרך ארצית מס' 89 ינטעו עצים בוגרים, לפחות 2 שורות כאשר המרחק בין עץ לעץ 3.0 מטר לפחות.
- ב. שבילי הולכי הרגל בשוק יפותחו ויגוננו ע"פ תוכניות לביצוע שיוגשו לאישור מהנדס הועדה המקומית. ידרש שתילת עצים בוגרים.

17. הוראות סלילה

- א. דרכי הגישה לשוק, הסדרת הצמחים ואזורי החניה יסללו ע"י יזמי השוק.
- ב. דרך הכניסה לתרשיחא - כביש מס' 1 בתוכנית - תפותח ותסלל ע"י הרשות הציבורית וכן השינויים שיבוצעו בה, כפי שפורט בתוכנית המצורפת בחלופות ב', ג' ו-ד'.
- ג. צומת לכביש 89 הינה צומת זמנית בלבד, עד אשר יוחלף כביש 89 ע"פ תוכניות שיאושרו בעתיד.
- ד. במידה ויתברר שהביקושים לפנייה שמאלה מכביש 89 לתרשיחא יגדלו מעבר לקיבולת הנתיב הנוכחי, יהיה צורך בתכנון מחדש של הצומת והוספת נתיב (סה"כ 2) לפנייה שמאלית.
- ה. תכנון וביצוע הרחבת הצומת יעשה ע"י ועל חשבון היזם.
- ו. כמו כן כל העבודות הנדרשות לביצוע הסדרי התנועה השונים בכביש 89 ובדרכים אחרות, תבוצענה ע"י ועל חשבון היזם, בפיקוח מע"צ מחוז הצפון.

18. תנאים למתן היתרי בניה

- 18.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית תנועה מפורטת הכוללת סימון ותמרור על ידי מע"צ ומשרד התחבורה וכן אישור תוכנית גאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') על ידי מע"צ על פי נספח התנועה של תוכנית זו.
- 18.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה ע"פ התוכנית המאושרת על ידי מע"צ ומשרד התחבורה וע"פ התוכנית הגאומטרית המפורטת שאושרה על ידי מע"צ, כפי שנדרש בסעיף הקודם.

תחנות טרנספורמציה .19

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא. על מגישי בקשות היתרי בניה בתחומי תכנית זו לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות זעירות בהתאם לדרישות חברת חשמל ובאישור מהנדס העיר. בסמכות מהנדס העיר לאשר מיקום תחנות טרנספורמציה בשצ"פ על היזמים ו/או הבאים במקומם להקנות לחברת חשמל זכות מעבר ואפשרות להניח את קוי החשמל וכן גישה חופשית לרכב החברה אל תחנת הטרנספורמציה שבשטחם, הכל בהתאם לדרישות חברת החשמל.

תשתיות .20**20.1 מים**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

20.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

20.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

20.4 איסוף אשפה

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

20.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. 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. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מטר.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מטר.

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

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

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 החשמל.
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
21. **הפקעות לצרכי ציבור**
 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, אשר מיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1961 יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע זכות השימוש והחזקה בהם.
22. **חלוקה ורישום**
 השטח הכלול בתוכנית זו יאוחד ויחולק מחדש בהתאם לחלוקה המוצעת בתשריט. החלוקה הישנה תבוטל.
 יזם התוכנית יכין על חשבונו תוכנית חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתשריט זה.
23. **היטל השבחה**
 היטל השבחה ישולם כחוק.
24. **שיפוי**
 היזמים ו/או בעלי הזכויות בתוכנית זו ישפו את מע"צ כנגד תביעות ונזקים שייגרמו בעת ובעקבות ביצוע הקמת פרויקט זה.
 נוסח כתב השיפוי יקבע בהסכם שייערך בין מע"צ לבין הני"ל טרם חתימת מע"צ על תוכנית להסדרי תנועה בזמן הביצוע, כפי שנדרש בסעיף 18 לעיל, וחתימתו תהווה תנאי מוקדם להסכמת מע"צ.

25. שוק תרשיחא - נספח תנועה
בעריכת מהנדס התנועה - שמואל קרני

כללי

- שוק תרשיחא מתבסס על דוכנים ניידים בעמדות מסודרות - כ-173 דוכנים. גישת ציבור הקונים לדוכנים הינה ברצועות מעבר להולכי רגל.
- בהיקף שטח השוק מקבצי חניה לציבור הקונים בהיקף של 225 חניות.

גישות לשוק

הגישות לשוק הינן מהכיוונים הבאים:

- כביש 89 ממזרח - פניה שמאלית בצומת מרומזר. במידה והיקף הדרישה לפנייה שמאלית יגדל, תידרש תוספת נתיב לפנייה וביצוע הסדרים גאומטריים מתאים בצומת.
- כביש 89 ממערב - פניה ימנית בצומת מרומזר קיים כאשר לפנייה זו הוכן נתיב המתנה באורך של כ-120 מטר ממערב לצומת. הפניה עצמה הינה בנתיב נפרד.
- כביש מס' 1 המתחבר לכביש 89.
- הכביש הורחב לדו מסלולי בתחום שבין הכניסה הצפונית לשוק ועד לצומת עם כביש 89.

כניסות מכביש 1:

- כניסה צפונית בפניות ימניות בלבד ובתוספת הרחבת נתיב נוסף לפנייה ימנית.
- כניסה דרומית מככר תנועה המאפשר את כל הפניות (כניסות ויציאות) למתחם השוק.

יציאות מכביש 1:

- כל היציאות ממתחם השוק הינן דרך הכיכר בכניסה הדרומית. לקראת החיבור עם כביש 89 התווסף נתיב לפנייה ימנית באופן שניתן לבצע פניה ימנית ללא הפרעת רכב ממתין ברמזור לפנייה שמאלית.

חלופות לביצוע:

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <p>המצב המתואר בנספח התנועה, בחיבור ישיר לכביש 89 משמש כחלופה ראשונה בפתרון התנועה.</p> | <p>חלופה א'</p> |
| <p>עם הקמת שכונת אורנים יתבצע שינוי בכביש מס' 1 כמתואר בתכנית עדיין קיים החיבור בצומת לכביש 89.</p> | <p>חלופה ב'</p> |
| <p>במידה ויוקם מחלף בכניסה הראשית למעלות ועדיין לא ניבנתה שכונת אורנים, יבוצע חיבור למחלף (במקום הצומת הקיים).</p> | <p>חלופה ג'</p> |
| <p>לאחר הקמת המחלף בכניסה הראשית למעלות, תבוטל הצומת עם כביש 89 ויבוצע חיבור כביש 1 למחלף.</p> | <p>חלופה ד'</p> |

כל האמור לעיל מתואר בתכניות תנועה בנספח התנועה ותכנית החלופות לנספח התנועה.

תאריך 22/6/03 יזם התכנית מקדון
 פתוח ונשתית
 (1993) בע"מ
 כ/ג

בעל הקרקע _____ תאריך _____

דינה אנו - קוראל אברהם
 דינור ~~מחבני~~ ערים
 34744 הייל
 דרך 04*8371260 פקס 04*8371190
 טל 04*8371190

עורך התוכנית _____ תאריך 15.6.03

- אוגוסט 2001
- מרץ 2002
- אוקטובר 2002 - עדכון מ.ע.צ.
- להפקדה אוקטובר 2002
- למתן תוקף - מאי 2003