

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 223-1031905

שינוי בהוראות וזכויות בניה - תרשיחא

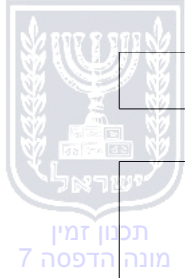
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

שטח התוכנית, המורכב משני תאי שטח, האחד תא שטח 101 "מגורים + מסחר" והשני תא שטח 102 "מגורים א" על פי תוכנית מאושרת ג/21253, תאריך פרסום: 24/09/2015. מס' ילקוט פרסומים: 7119. במעלות/תרשיחא מטרת התכנית:

שינוי בהוראות הבניה למבנה המסחרי, על ידי שינוי קווי בנין בהתאם לקיים בשטח, הגדלת תכנית קרקע ותוספת קומה ללא שינוי באחוזי הבניה המותרים עפ"י התכנית התקפה, הכוללת התאמת מגרש מינימלי, על פי מדידה עדכנית, ובהתאם לאישור זכויות. ותוספת קומה למגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות וזכויות בניה - תרשיחא
ומספר התכנית		

מספר התכנית	223-1031905
-------------	-------------

שטח התכנית	0.989 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)
---------------	---

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

225299 קואורדינאטה X

768441 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרומית לרחוב השוק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלות-תרשיחא - חלק מתחום הרשות : מעלות-תרשיחא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרומית לרחוב השוק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19188	מוסדר	חלק	21	35, 39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/02/2016		3681	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13342. הוראות תכנית ג/ 13342 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13342
23/10/1981		93	2757	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3019 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 3019
24/09/2015		134	7119	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21253 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 21253
05/11/1989		316	3712	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5549 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5549



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנא חאגי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנא חאגי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	07: 22 22/06/2022	רנא חאגי	22/06/2022	1		מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	07: 12 22/06/2022	עביר סעיד	22/06/2022	1		מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	08: 05 28/10/2021	רנא חאגי	26/10/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רביע אסעד מוסא			מעלות- תרשיחא	השוק	17			

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רביע אסעד מוסא			מעלות- תרשיחא	השוק	17			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רביע אסעד מוסא			מעלות- תרשיחא	השוק	17			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רנא חאג'	47887		פקיעין (בוקיעה)		(1)	04-8161444	1534-8161444	rana.haj1@gmail.com
	יועץ תחבורה	עביר סעיד			כפר יאסיף		(2)	04-9961744	04-9961744	abirsaid2014@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אניס אברהים עארף	8221		כסרא- סמיע	כסרא-סמיע				

(1) כתובת : תד 756.

(2) כתובת : ת.ד. 659.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

מונח	הגדרת מונח
קו בניין עילי	מתייחס לקומות המגורים
קו בניין תחת	מתייחס לקומות המסחר

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

שינוי בהוראות הבניה למבנה המסחרי, על ידי שינוי קווי בנין בהתאם לקיים בשטח, הגדלת תכנית קרקע ללא שינוי באחוזי הבניה המותרים עפ"י התכנית התקפה, הכולל התאמת מגרש מינימלי, על פי מדידה עדכנית, ובהתאם לאישור זכויות. ותוספת קומה למגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א62 (א) (4) - קביעה/שינוי בקווי בנין - על פי תשריט מוצע

א62 (א) (4) - קביעה/שינוי גובה הבניה - על פי תשריט בינוי

א62 (א) (5) - שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני הגדלת תכנית מ 80% ל 90%

א62 (א) (7) - קביעה/שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי לפי מדידה ואישור זכויות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	102
מגורים ומסחר	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	102
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים א'	102
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ומסחר	101
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	101
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	102
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	101

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	161.48	16.31
מגורים ומסחר	828.4	83.69
סה"כ	989.88	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	161.49	16.31
מגורים ומסחר	828.4	83.69
סה"כ	989.88	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	- מבנה מגורים קיים המיועד לשימור יישאר כפי שקיים ותותר תוספת פרגולה בלבד על גג המבנה כמובן זמין ובצמוד לו . - חומרי גמר : קונסטרוקצית הפרגולה על הגג והקירוי בכניסה יהיו מעץ או מתכת בגוון טבעי בלבד.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים. ב. בתי קפה וקיוסקים. ג. משרדים לבעלי מקצוע המתגוררים בבתים. ד. קליניקות. ה. מסחר (ריהוט, בגדים, תרופות וכו').
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	שתי הקומות התחתונות ישמשו למסחר ושתי הקומות העליונות ישמשו למגורים .



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
0	0	0	7 (2)	6	1	70	86	20		24	(1) 42	161	השוק תרשיחא	102	מגורים	מגורים א'	
(4)	3	0	15	8	6	90	90			10	80	828	השוק תרשיחא	101	מגורים	מגורים ומסחר	
0	3	0	15			90	88			43	45	828	השוק תרשיחא	101	מסחר	מגורים ומסחר	



אחוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
0	השוק תרשיחא	102	מגורים	מגורים א'
0	השוק תרשיחא	101	מגורים	מגורים ומסחר
4	השוק תרשיחא	101	מסחר	מגורים ומסחר

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- במבנה הקיים במגרש 102 לא תותר תוספת בניה או שינוי בקונטור החיצוני של המבנה למעט פרגולה על הגג ובצמוד למבנה ע"פ המותר בחוק התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל שטחי הפרגולות בגג ובמבנה הצמוד לו, שטח של 40 מ"ר פרגולה בכניסה לבית המגורים במפלס הכניסה.

(2) גובה המבנה בתא שטח 102 יהיה ע"פ הקיים למעט הפרגולה על הגג.

(3) + פרגולה על הגג.

(4) על פי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>מגורים ומסחר :</p> <p>א. באזור זה ניתן לבנות מגורים ומסחר בהתאם לזכויות הבנייה המפורטות בסעיף 5. שתי הקומות התחתונות ישמשו למסחר ושתי הקומות העליונות ישמשו למגורים .</p> <p>ב. החניות במפלס התחתון ישמשו לאזור המסחרי ולדיירי המגורים בתא 102, החניות העליונות ישמשו לדיירי המגורים בתא שטח 101</p> <p>ג. באזור המסחרי יותר ממכר מזון אך לא ייצור מזון.</p> <p>ד. אין ליצור גישה דרך המבנה למסחר.</p> <p>ה. חומר גמר : חזיתות המבנה יהיו מחופות באבן בלפחות 40% משטח החזית והתאמת המבנה למאפייני הבינוי של המרקם ההיסטורי.</p> <p>מגורים א :</p> <p>א. מבנה מגורים קיים המיועד לשימור יישאר כפי שקיים ותותר תוספת פרגולה בלבד על גג המבנה ובצמוד לו.</p> <p>ב. חומרי גמר : קונסטרוקציית הפרגולה על גג והקירוי בכניסה יהיו מחומרים קלים כגון עץ ומתכת.</p>	
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
<p>1השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) :</p> <p>3022/0 " מעלות/תרשיחא " י.פ. 4318 עמוד 1358 מיום 13/7/1995</p> <p>הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה וחפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<b>6.4</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
<p>היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון</p>	

<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p> <p><b>6.5</b></p> <p>הוראות בנושא חשמל א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברום. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p><b>6.6</b></p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניהול מי נגר: ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פיקוד העורף</b></p> <p><b>6.7</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה</p>	

<b>6.7 פיקוד העורף</b>	<b>6.7</b>
למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	

<b>6.8 שרותי כבאות</b>	<b>6.8</b>
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות וככל שיידרש עפ"י כל דין.	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב סופי	תוכנית זו תאושר, בעט כניסתה לתוקף בילקוט הפירסומים.

### **7.2 מימוש התכנית**

בתום אישור התוכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7