

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-0934943

שנוי בהוראות התכנון-תרשיחא צפון מערב



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלות תרשיחא
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

25/04/2022

להפקיד את התכנית

31/10/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו נועדה לשנוי בהוראות הבניה בחלקה ולהלן הסבר לתוכנית:
א. מיקום התוכנית בתרשיחא ברח' השוק 6 מעלות תרשיחא בכניסה מצד צפון מערב.
ב. הוספת יחידת דיור לבנין קיים והוספת אחוזי בניה
ג. הבנין הקיים היום: קומת קרקע שמשמשת ליחידת דיור ומתחת למפלס הכניסה קומה שהיתה משמשת למסחר
ד. ייעוד הקרקע נשאר ללא שנוי מגורים ומסחר
ה. בנוסף לעיל מטרתה של תוכנית זו העיקרית, לפתור את מצוקת הדיור של המשפחה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שנוי בהוראות התכנון-תרשיחא צפון מערב
	מספר התכנית	223-0934943
1.2 שטח התכנית		0.639 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לי"ר
	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

225250 קואורדינאטה X

768670 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכי צפון מערב -תרשיחא כניסה ראשית רחוב השוק 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלות-תרשיחא - חלק מתחום הרשות :

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונת שכי צפון מערב -תרשיחא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19191	מוסדר	חלק	8	18

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
9558 ג/	107

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
27/10/1998		267	4691	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9558 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9558
05/02/2009		2295	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16653



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאכר הווארי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאכר הווארי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 09 05/08/2022	שאכר הווארי	28/07/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תחבורה	11: 08 05/08/2022	שאכר הווארי	28/07/2021	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		12: 41 14/08/2021	שאכר הווארי	19/12/2020	1	1: 250	מנחה	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
ל"ר	פרטי	אנסאף הווארי (1)		ל"ר	מעלות- תרשיחא	השוק	6	052-6588467	04-9570934	hawwarishakir@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תרשיחא-צפון מערב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אנסאף הווארי		ל"ר	מעלות- תרשיחא	השוק (1)	6	052-6588467	04-9570934	hawwarishakir@gmail.com

(1) כתובת: תרשיחא-צפון מערב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאכר הווארי	17617	ל"ר	מעלות- תרשיחא		(1)	04-9570934	04-9570934	hawwarishakir@gmail.com

(1) כתובת: כביש ראשי תרשיחא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

שנוי בהוראות התכנון ותוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-הוספת זכויות בניה

2-הגדלת מספר הקומות

3-שנוי קוי בנין בהתאם לתשריט מצב מוצע

4-הוספת שמושים

5-הגדלת מסי יחידות דיור



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	400
דרך מאושרת	200
חניון	300
מגורים ומסחר	100
סימון בתשריט	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח
	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	85	13.30
חניה ציבורית	64	10.02
מגורים ומסחר	430	67.29
שטח ציבורי פתח	60	9.39
סה"כ	639	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	84.73	13.25
חניון	46.21	7.22
מגורים ומסחר	466.66	72.96
שטח ציבורי פתוח	41.99	6.56
סה"כ	639.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	מיועד לגינון ציבורי, מתקני משחק, תחנות טרספורמציה, שאיבה וכו', פרגולות ציבוריות משולבות בפיתוח גנני.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות
4.3	חניון
4.3.1	שימושים
	חניה ציבורית-מיועד לחניה עבור אזור מסחרי סמוך ועבור דיירי האזור. תותר הקמת מבנה עזר לשמוש מפעיל החניה באישור הועדה המקומית
4.3.2	הוראות
4.4	מגורים ומסחר
4.4.1	שימושים
	היעוד מגורים ישמש למגורים בלבד. והיעוד מסחר: -ישמש לשימושים מסחריים כגון: חנויות שונות, בתי דפוס, מרפאות ובתי קפה
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
3	(1)	1.8	3	1	3	12	3	50	120			66	450	430	100	מגורים א'	מגורים ומסחר
3	(1)	1.8	3	1				50	29	60	65 (2)			430	100	מסחר	מגורים ומסחר

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתשריט מצב מוצע.

(2) כולל כל שימושי המסחר כמצויין בסעיף 4.4.1.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

תנאים למתן היתרי בניה :

- א. לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת זכויות והוראות בניה.
- ב. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה יהיה תכנון גדר אבן המפריד בין השצ"פ לגבול המגרש הגובל עם השצ"פ .
- ג. תנאי למתן טופס אכלוס ביצוע הגדר כאמור בסעיף ב' לעיל.

6.2 עיצוב אדריכלי

התקנת מתקנים על הגג, תותר רק אם יובטח שילובם עם המבנה או הסתרתם -התקנת צנרת בבנין גלויה רק בהתאם לתוכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה.
-דודי שמש וקולטים ישולבו בעיצוב הגג ומיכלי גז ודלק ישולבו עם המבנה והגינה או יוסתרו בצורה לא גלויה לשימוש ביתי בלבד.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד ההיתר . תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

6.4 חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

מהתיל הקיצוני מציר הקו
 קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'
 קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד ותיל אורי 2.0 מ'
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
 קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מטר 20.00 מ'
 קו חשמל מתח על 400 ק"ו 35.00 מ'
 מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'
 מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'

*באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון /על עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי מרחקים המזעריים המותרים .
 בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל .

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ 0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה/מתח עליון או 1.00 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

6.4	חשמל
	לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון /עליון על או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה /נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1-תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 2-היתר בניה יוצא רק לאחר שיובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית 3-אספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית מעלות תרשיחא 4-מתקן אשפה יהווה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר ומיקומו יתואם עם מהנדס העיר ומח' תברואה
6.6	ניהול מי נגר
	מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום .
6.7	חיזוק מבנים, תמא / 38
	"היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413".
6.8	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת הבנין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות תכנון והבניה, ותוכנית למיקום מתקנים למכולות לאצירת אשפה ופסולת לרבות פסולת למחזור ותוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
6.9	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בתכנית מקלט/ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעים 188,189,190 לחוק תכנון ובניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.
6.11	הריסות ופינויים
	-תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתוכנית מצב מוצע בפועל
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7.2 מימוש התכנית

קומה א' 10 שנים וקומה ב' ללא הגבלה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8