

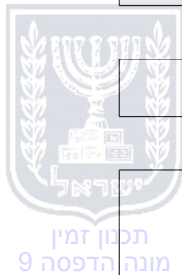
הוראות התכנית

תכנית מס' 223-0442558

איחוד וחלוקה שכונה צפון מזרחית מעלות תרשיחא

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלות תרשיחא
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים זו באה לממש את פיתוח השכונה הצפון מזרחית בתרשיחא על בסיס תכנית ג/5549 המאושרת מיום 5/11/1989 י.פ. 316 ותכנית 223-0298745 המאושרת מיום 22/2/2017 י.פ. 7455.

במסגרת הרשאה תקציבית שניתנה ע"י רמ"י לעיריית מעלות לתכנון תשתיות בשכונה הצפונית בתרשיחא התברר כי לא ניתן לתכנן ע"פ החלוקה המוצעת בתב"ע הקיימת אשר אינה מאפשרת גישה נאותה ותכנון תשתיות ע"פ התקנים הנוכחיים. בהתאם לני"ל מוצעת תכנית איחוד וחלוקה חדשה בסמכות ועדה מקומית אשר מאפשרת גישה נאותה ותיקנית למגרשים.

הכנת התכנית נעשתה ע"י צוות מקצועי, רב תחומי, לוותה לכל אורך הכנתה ע"י נציגי הישוב ונציגי רמ"י. התכנית כוללת טבלאות איזון.

בתכנית הוגדלו במעט השטחים הציבוריים, לצורך שיפור מערך התנועה ובהתאם מוקמו היעודים הציבוריים. בתכנית.

מטרת התכנית:

רה תכנון לשטחים מאושרים ע"י איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א לחוק תו"ב על מנת לאפשר ניצול אופטימלי של הקרקע וגישה נאותה ותיקנית למגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה שכונה צפון מזרחית מעלות תרשיחא

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 223-0442558

1.2 שטח התכנית
 25.255 דונם

1.4 סיווג התכנית
 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

225598 קואורדינאטה X

768727 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה צפון מזרחית תרשיחא

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מעלות-תרשיחא

שכונה צפון מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18386	מוסדר	חלק	6-8	1, 3, 5, 13-14, 21, 25-27
19192	מוסדר	חלק		7-8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
6 - 1	223-0298745
31 - 24 , א6 , 21 - 1	ג/ 5549

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/11/1989	316	3712	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5549 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5549
13/03/2003	1838	5166	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9962 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9962
22/02/2017	3864	7455	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 223-0298745 ממשיכות לחול.	שינוי	223-0298745
21/02/2016	3681	7209	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13342 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13342
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			יוסף צרפתי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף צרפתי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון-מצב נכנס ויוצא	20/08/2017	סאלח אבו ריא	06/07/2017	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון-דו"ח התכנית	20/08/2017	סאלח אבו ריא	06/07/2017	1		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	06/06/2017	יוסף צרפתי	06/06/2017	1	1: 500	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
ל"ר	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מעלות-תרשיחא	מעלות- תרשיחא	בן גוריון	1	04-9578820	04-9578821	Tashti-8@mal tar.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מעלות-תרשיחא	מעלות- תרשיחא	בן גוריון	1	04-9578820	04-9578821	Tashti-8@mal tar.co. il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

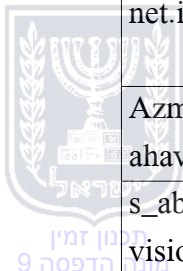
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558221	04-6560521	
בעלות רשות מקומית			עיריית מעלות- תרשיחא	מעלות- תרשיחא	בן גוריון	1	04-9578820	04-9578821	Tashti-8@mal tar.co. il
בעלים			אחרים	מעלות- תרשיחא	בן גוריון	1	04-9578820	04-9578821	Tashti-8@mal tar.co. il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013. net.il
מודד מוסמך	מודד	עזמי אבו חנא	665		נצרת	(1)		04-6465295	04-6569782	Azmi_srv@z ahav.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	סאלח אבו ריא	929		סחינין	(2)		04-6741948	04-6743937	s_aboria@net vision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 2527.

(2) כתובת: ת.ד. 13226.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

רה תכנון לשטחים מאושרים ע"י איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62 לחוק תו"ב על מנת לאפשר ניצול אופטימלי של הקרקע וגישה נאותה ותיקנית למגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

- 0 איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה עפ"י סעיף 62 א (א) 1.
- 0 הארכת דרך לצורך גישה למגרשים עפ"י סעיף 62 א (א) 2.
- 0 הגדלת שטחים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 62 א (א) 3.
- 0 שינוי קווי בנין בשטח התכנית לפי המצב הקיים והמתוכנן בשטח עפ"י סעיף 62 א (א) 4.
- 0 קביעת גובה הבניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין, ומתן הנחיות למדידת הגובה עפ"י סעיף 62 א (א) 4.
- 0 שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין עפ"י סעיף 62 א (א) 7.
- 0 הגדלת תכסית הקרקע עפ"י סעיף 62 א (א) 9.
- 0 הוספת שימוש למשרדים ומסחר עפ"י סעיף 62 א (א) 11.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

25.255

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	255 - 251
מבנים ומוסדות ציבור	51
מגורים ב'	1006 - 1001, 119 - 115, 113 - 101, 29, 25, 19 - 17, 10, 7, 4, 2
שטח ציבורי פתוח	302, 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	255
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	119, 118
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	201
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	255 - 252
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	51
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	107, 104, 101, 29, 25, 18, 17, 7, 2
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1006 - 1001, 118, 113
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	302

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	15,099	59.79
דרך גישה	2,089	8.27
דרך משולבת	453	1.79
דרך קיימת/מאושרת	4,723	18.70
מגורים א'	2,164	8.57
שביל להולכי רגל	94	0.37
שטח למבני ציבור	226	0.90
שטח ציבורי פתוח	407	1.61
סה"כ	25,255	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,704.66	18.49
דרך מוצעת	2,604.04	10.23

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.05	266.69	מבנים ומוסדות ציבור
68.32	17,384.66	מגורים ב'
1.91	485.5	שטח ציבורי פתוח
100	25,445.53	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מבני מגורים. בנוסף, יותר שימוש למשרדים ומסחר בחלק ממבנה המגורים בשטח עד 50 מ"ר.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן וחניה מקורה) לצרכי המגורים בלבד, בשטח עד 30 מ"ר כל אחד. מבנה המחסן יבנה על קו בנין צדדי ואחורי עד 0 ללא פתחים לכיוון השכן כחלק אינטגרלי של הבנין מבחינת האופי האדריכלי שלו ומבחינת חומרי הבניה. תותר בנייתן של חניות מקורות בקו בנין צדדי וקדמי עד 0 בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.
ב	תנאים למתן היתרי בניה שימוש למשרדים ומסחר כאמור בסעיף 4.1.1 יותנה בקיום התנאים הבאים: א. בעל העסק מתגורר בדירה בה מתקיים העסק. ב. השימוש למשרדים ומסחר יהיה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר מתוך אחוזי הבניה המותרים לשימוש עיקרי. א. פתרונות החניה לשימוש למשרדים ומסחר יהיו בתחום המגרש.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	יותר להקים מבנה או מבנים המיועדים למוסד חינוך ציבורי.
4.2.2	הוראות
א	השלמת מגרשים תא שטח מס' 51 יצורף למגרש ביעוד "שטח למוסדות ציבור" בתכנית מס' ג/5082 המאושרת.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	ישמש לגינון, מגרשי משחקים וכו'.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בניוי לא יבנה כל בנין ביעוד זה מלבד מתקני תשתית בהתאם לתקנות תכנון ובניה.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, חניה בתחומי החלקות ולרכב חירום, לרבות קירות תומכים, נתיבי תנועה, מדרכות, מעקות, תמרורים, תאורה ותשתיות עירוניות כגון: ניקוז, ביוב, מים, טל"כ וכדומה.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בניוי הדרכים יסללו ברוחבם המלא ע"י מבצעי התכנית.

4.4	דרך מאושרת
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, חניה בתחומי החלקות ולרכב חירום, לרבות קירות תומכים, נתיבי תנועה, מדרכות, מעקות, תמרורים, תאורה ותשתיות עירוניות כגון: ניקוז, ביוב, מים, טל"כ וכדומה.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי הדרכים יסללו ברוחבם המלא ע"י מבצעי התכנית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
						מזערי	עיקרי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מזערי	עיקרי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי		
(7)	(7)	(7)	(7)	(6) 3	(6) 13	(5)	45	(4) 112	(3) 22	(2) 90	(1) 350	מגורים ב'
20	5	5	5	4				50		50		מבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

תא שטח מס' 51 יצורף למגרש ביעוד "שטח למוסדות ציבור" בתכנית מס' ג/5082 המאושרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במגרש מס' 2 יותר מגרש מינימלי 335 מ"ר.
- (2) יותר שימוש למשרדים ומסחר בחלק ממבנה המגורים בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר כאמור בסעיף 4.1.
- (3) או 75 מ"ר ליחידת דיור, הנמוך מבניהם. עפ"י החלטת הועדה המקומית לתו"ב מעלות תרשיחא לתוספת שטחי שרות בישיבת מליאה מס' 201002 מיום 14/4/2010.
- (4) או 90% שטח עיקרי + 75 מ"ר ליחידת דיור, הנמוך מבניהם. עפ"י החלטת הועדה המקומית לתו"ב מעלות תרשיחא לתוספת שטחי שרות בישיבת מליאה מס' 201002 מיום 14/4/2010.
- (5) עפ"י ג/5549.
- (6) בנוסף תותר בנייתם של פיר מעלית ומדרגות אשר ישמשו יציאה למרפסת גג פתוחה, גובה מזקף הראש לא יעלה על 2.5 מטר.
- (7) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות**6.1****חשמל**

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים.

ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים

בקו מתח עליון עד 22 ק"ו 5 מטרים

בקו מתח עליון עד 110 ק"ו 8 מטרים

בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מטרים

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת תילי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקת השטח הקיים תבטל ובמקומה תוצר חלוקה חדשה שתחומה הוגדר ע"י גבולות הדרכים וקוי החלוקה המסומנים בקוים מלאים.

שטחים אלה חולקו בתשריט זה עפ"י מדידה גרפית ויש לחלקם ע"י תשריט חלוקה שיוגש בנפרד לאישור ועדות התכנון.

6.3**חניה**

משטחי חניה יפותחו בתחומי החלקה על ידי מקבל היתר הבניה עפ"י התקנים התקפים.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

פתרון לסילוק השפכים באישור משרד הבריאות.

מקורות המים "מקורות" או מקום אחר שיתאים לדרישות משרד הבריאות.

הפתרון לסילוק האשפה בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.

6.5**עיצוב אדריכלי**

כל הבנינים יבנו בבניה קשיחה.

6.6**שרותי כבאות**

מגיש התכנית יבצע הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות כפי שיקבעו ע"י רשום כיבוי אש.

6.7**מקלטים**

לא ינתן היתר בניה אלא אם כן יסומן בתכנית מקלט או ממ"ד בהתאם להוראות הג"א שתהיינה בתוקף בעת הגשת תכנית הבקשה למתן היתר בניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9