

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-0928846

שנוי הוראות וזכויות בניה

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 223-0928846

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 16/05/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/11/2021

להפקיד את התכנית

16/02/2022

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

- 1-התוכנית של החלקה ממוקמת ברחוב השוק בתרשיחא
- 2-מספר החלקה 8 וגוש: 19193 ע"פ רישום חדש אחרי הסדר שטח הבנוי בתרשיחא
- 3-התוכנית החלה על המקום ג/5549 והיעוד של החלקה שטח מגורים
- 4-המצב הקיים של הבניה בחלקה היום קיים שתי קומות כאשר קומה ראשונה משמשת מסחר/משרדים וקומות מעל מגורים
- 5-התוכנית מציעה שנוי ייעוד ממגורים לאיזור מגורים ומסחר והגדלת אחוזי בניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שני הוראות וזכויות בניה
ומספר התכנית		

מספר התכנית	223-0928846
-------------	-------------

שטח התכנית	0.416 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

קואורדינאטה X 225293

קואורדינאטה Y 768498

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה הצפון מערבית לתרשיחא -רחוב השוק (במתחם השוק של יום שבת)

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעלות-תרשיחא	השוק	23	

שכונה

צפון מזרח-רחוב השוק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18374	מוסדר	חלק		36-37, 64
19193	מוסדר	חלק	8	27-28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
19193	שטח בנוי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5549 /ג	א 28

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מעלה הגליל

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 13342	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13342. הוראות תכנית ג/ 13342 תחולנה על תכנית זו.	7209	3681	21/02/2016
ג/ 16653	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	5913	2295	05/02/2009
ג/ 5549	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5549 ממשיכות לחול.	3712	316	05/11/1989



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שאכר הוארי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שאכר הוארי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	19/03/2021	שאכר הוארי	14: 36 07/12/2021		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	נזיל עבליני			מעלות-תרשיחא	השוק (1)	23			ebileeni@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: במתחם השוק של יום שבת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נזיל עבליני			מעלות-תרשיחא	השוק	23			ebileeni@gmail.com

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 הוארי	17617	לי"ר	מעלות-תרשיחא	מעלה המסגד		04-9570934	04-9570934	hawwarishakir@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 ומגבלות בניה והוספת שימוש מסחרי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-שנוי קוי בנין

2-הוספת שמוש מסחר במגרש מגורים

3-הגדלת אחוזי בניה

4-הגדלת מספר קומות

5-הגדלת תכסית קרקע

6-שנוי בהוראות ומגבלות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים ומסחר	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 12**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	78.93	18.98
מגורים	337	81.02
סה"כ	415.93	100

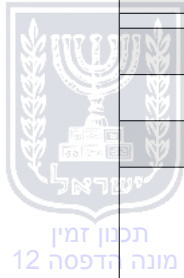
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	78.74	18.93
מגורים ומסחר	337.19	81.07
סה"כ	415.93	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מדרכות ומעבר תשתיות קוויות.
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	לא תותר כל בניה בתחום דרך
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	1-מבנה מגורים של יחידות דיור במגרש 2-מסחר שכונתי ו או/משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בהיקף כולל של עד 100 מ"ר 5-המסחר יהיה בקומת קרקע והמגורים בקומות העליונות הכוללות 3 יחידות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1-חומרי גמר יהיו שליכט צבעוני ו או ציפוי אבן 2-יותר מבנה אחד במגרש כאשר קומת קרקע תשמש למסחר ואילו הקומות העליונות יישמשו למגורים עם כניסות נפרדות
ב	חניה
	לא תאושר בקשה להיתר ללא מתן פתרונות חנייה בהתאם לתקנות החנייה ולא יינתן טופס אכלוס ללא הכשרתם בפועל.
ג	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	לא תשמש הקרקע או הבנין הנמצאים באזור התוכנית בתשריט, לשום שימוש אלא לשימוש המפורט ברשימת השימושים המותרים בתחום התוכנית



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי 2.5	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת 4	14	3	50	155 (1)	100	420	337	100	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) עד 100 מ"ר מסחר כולל בקומת קרקע והיתר מגורים.

(2) בהתאם לתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת זכויות והוראות בניה
6.2	עתיקות
	1- כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2- במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן וע"פ תנאי רשות העתיקות. 3- במידה 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. 4- היה והעתיקות יצריכו שני בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
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, ובמידה ומספר החניות אינו מספיק במגרש ניתן לבקש פתרון כופר חניה.
6.4	חשמל
	לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 אורירי 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



6.4	חשמל	חשמל תת קרקעיים מתח עליון. 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	הוראות פיתוח	על גבול המגרש תבנה גדר מאבן מקומית ועץ בגובה עד 1.2 מ' וקירות תומכים מגובה 2 מ' או מסלעה שתשולב בצמחיה תוך התייחסות עם המגרשים השכנים
6.7	ניהול מי נגר	מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום .
6.8	חיזוק מבנים, תמא / 38	"היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413".
6.9	פסולת בניין	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.
6.10	פיקוד העורף	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בתכנית מקלט/ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.11	קולטי שמש על הגג	דודי שמש וקולטים ישולבו בעיצוב הגג.
6.12	גגות	1-גגות משופעים יכוסו ברעפים 2-על גג שטוח תותר בנית סוכה פתוחה, ממוטות עץ או מתכת ובכסוי צמחיה 3-גג שטוח ירוצף 4-יותר מבנה לגג ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר



6.12

גגות

5-התקנת מתקנים על הגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה

6-מרפסות גג יהיו בלתי מקורות .

6.13

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.14

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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

קומה שלישית 6 שנים וקומה רביעית ללא הגבלה