

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-0964593

שנוי הוראות בניה בתרשיחא



מחוז מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 223-0964593
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 17/05/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ י"ר הועדה המחוזית



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 במרכז תרשיחא צמוד לכביש ראשי
- 2-המצב הקיים של הבניה בחלקה היום קיים שתי קומות כאשר קומה ראשונה מתחת מפלס הכביש משמשת יחידת מגורים וקומה שניה בגובה מפלס הכביש הראשי הצמוד משמשת למסחר (מאפיה)
- 3-הכניסה של יחידת המגורים מהצד האחורי של החלקה והכניסה לעסק מכוון הכביש לחזית הקדמית (כניסה נפרדת לכל קומה)
- 4-הוגש בעבר בקשה לשמוש חורג ממגורים למסחר
- 5-תוכנית זו באה להוסיף ייעוד מסחר בנוסף ייעוד מגורים המאושר-קיים
- 6-קומת המסחר הנה חיונית מאוד למקום ולאזור כאשר נמצאת צמוד לכביש ראשי שמתחבר עם הישובים הצמודים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שנוי הוראות בניה בתרשיחא

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

223-0964593

מספר התכנית

0.877 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

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

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

מעלות תרשיחא	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
225400	קואורדינאטה X	
768450	קואורדינאטה Y	

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5.2 תיאור מקום בכניסה הצפונית לתרשיחא צמוד לכביש הראשי ובמרכז הכפר ממול המסגד (רחוב מעלה המסגד 22)

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
	22	מעלה המסגד	מעלות-תרשיחא

שכונה מעלה המסגד-צפון מרכז-תרשיחא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19190	מוסדר	חלק	7-8	16, 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

לא רלוונטי

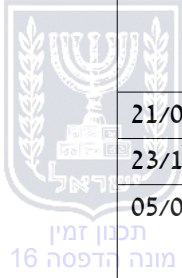
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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		כפיפות	ג/ 13342
23/10/1981		93	2757		שינוי	ג/ 3019
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
כן		10: 35 17/05/2022	שאכר הווארי	01/02/2022	1		מחייב חלקית	טבלאות הקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 00 24/12/2021	שאכר הווארי	23/03/2021	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
	פרטי	אחמד אבו האשם			מעלות- תרשיחא	מעלה המסגד	22	04-6559354		hashemh@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד אבו האשם			מעלות- תרשיחא	מעלה המסגד	22	04-6559354		hashemh@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			מעלות- תרשיחא	מעלות- תרשיחא (1)		04-9570934	04-9570934	hawwarishakir@gmail.com

(1) כתובת: רחוב ראשי אחרי המסגד - רח' מעלה המסגד.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 ייעוד קרקע והוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1-שנוי קוי בנין בהתאם לתשריט מצב מוצע
- 2-שנוי ייעוד מאזור מגורים למגורים ומסחר
- 3-הגדלת אחוזי בניה
- 4-הגדלת מספר קומות
- 5-הגדלת תכסית קרקע
- 6-שנוי בהוראות ומגבלות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

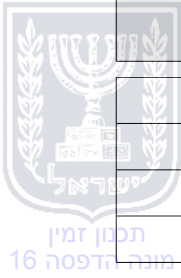
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
דרך משולבת	300
מגורים ומסחר	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	66.32	7.56
דרך משולבת	67.22	7.66
מגורים	744	84.78
סה"כ	877.54	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	66.32	7.56
דרך משולבת	67.22	7.66
מגורים ומסחר	743.93	84.78
סה"כ	877.47	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מדרכות ומעבר תשתיות קוויות.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, מדרכות ומעבר תשתיות קוויות.
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	השימוש מגורים ישמש ל 1-מבנה מגורים של יחידות דיור במגרש 2-מבנה חניה למגורים השימוש מסחר -מסחר שכונתי-ניתן יהיה להמר יח"ד עם הזכויות שלה בשימוש למסחר שכונתי לפי מפתח של 50 מ"ר מסחר על כל יח"ד
4.3.2	הוראות
א	חניה
	לא תאושר בקשה להיתר בניה שלא תציג פתרונות חניה בתחום המגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										שדות	עיקרי	שדות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
2	3	(4) 2.7	(4) 2	(4) 2	1	3	12	(3) 6	45	60	170	(2) 200	(1) 755	744	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) 220 מ"ר מסחר, 535 מ"ר למגורים.
- (2) 120 מ"ר לשמושי מסחר, 80 מ"ר למגורים.
- (3) ניתן יהיה להמר יח"ד עם הזכויות שלה בשימוש למסחר שכונתי לפי מפתח של 50 מ"ר מסחר על כל יח"ד.
- (4) בהתאם לתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	בינוי ו/או פיתוח
	התוכנית חלה על שתי חלקות נפרדות כאשר יהיה אפשר להמשיך להגיש בקשות להיתרי בניה על סמך איחוד שתי חלקות כמגרש אחד בהתאם היתרים קודמים עם אופציה לשני בנינים במגרש ו/או כל חלקה לחוד עם שני בנינים סמוכים עם קיר שותף או קו בנין אפס.
6.3	עתיקות
	<p>1- כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2- במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין וע"פ תנאי רשות העתיקות.</p> <p>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.</p> <p>4- היה והעתיקות יצריכו שנוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו או המחוזית לפי סמכותה שבדין, 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.</p>
6.4	חניה
	לא תאושר בקשה להיתר בניה שלא תציג פתרונות חניה 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.
6.5	הפקעות ו/או רישום
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.6	חשמל
	<p>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 :</p> <p>מהתיל הקיצוני מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד ותיל אורירי 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מטר 20.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על 400 ק"ו 35.00 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון /על עליון גדולים מן האמור</p>

<p>חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>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. 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.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>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</p>	
<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.8</p>
<p>על גבול המגרש תבנה גדר מאבן מקומית ועץ בגובה עד 1.2 מ' וקירות תומכים מגובה 2 מ' או מסלעה שתשולב בצמחיה תוך התיחסות עם המגרשים השכנים</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.9</p>
<p>1-תוכנית זו מציעה איחוד שתי החלקות הכלולות בתוכנית לחלקה אחת. 2-הסימון בתשריט מצב מוצע שטח לאיחוד וחלוקה חדשה מאחד שתי החלקות מס' 7 ו 8 לחלקה אחת בהתאם לטבלת הקצאה בהסכמת הבעלים.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום .</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.11</p>
<p>"היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413".</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>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</p>	

6.12 פסולת בניין	6.12
בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	

6.13 פיקוד העורף	6.13
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בתכנית מקלט/ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	

6.14 קולטי שמש על הגג	6.14
דודי שמש וקולטים ישולבו בעיצוב הגג.	

6.15 גגות	6.15
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 5-התקנת מתקנים על הגג,תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה 6-מרפסות גג יהיו בלתי מקורות .	

6.16 הפקעות לצרכי ציבור	6.16
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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה למסחר תוך 10 שנים ומגורים ללא הגבלה	

7.2 מימוש התכנית

בניה למסחר תוך 10 שנים ומגורים ללא הגבלה

