

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-1027481

ג/27370 שינוי יעוד למגורים ומסחר רחוב מעלה התאנה תרשיחא



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלות תרשיחא
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 223-1027481
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 12/06/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הנעדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא "אזור מגורים א"י עפ"י תכנית ג/12502 המאושרת מיום 20/10/2003 י.פ. 5231 ברחוב מעלה התאנה תרשיחא גוש 18403 חלקות 35-36.

תכנית זו מייעדת את השטח לאזור מגורים ומסחר בו יבנו 8 יח"ד בקומות העליונות במטרה לתת מענה למצוקת הדיור של זוגות צעירים בתרשיחא להם אין פתרון במסגרת דיור ציבורי בגלל חוסר בקרקעות מדינה. בנוסף התכנית מציעה שטחי מסחר ותעסוקה שכונתיים בקומת הקרקע. מתוכננות 8 יח"ד בשטח של כ-200 מ"ר (עיקרי ושירות) בקומות העליונות ו-2 יחידות למסחר/תעסוקה בקומת הקרקע בשטח של כ-110 מ"ר כל אחת (עיקרי ושירות).

מטרת התוכנית :

יצירת מסגרת תכנונית הכוללת שטחים לבניה למגורים בקיבולת 8 יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה שכונתיים. מונה הדפסה 9



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 התכניתג/27370 שינוי יעוד למגורים ומסחר רחוב מעלה התאנה
תרשיחא**1.1 שם התכנית**
שם התכנית ומספר התכנית

223-1027481 מספר התכנית

1.110 דונם **1.2 שטח התכנית**תכנית מתאר מקומית **1.4 סיווג התכנית**כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**מחוזית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**לי"ר **לפי סעיף בחוק**תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**ללא איחוד וחלוקה **סוג איחוד וחלוקה**לא **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא**

225050 קואורדינאטה X

767873 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה דרומית 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעלות-תרשיחא	מעלה התאנה		

שכונה שכונה דרומית תרשיחא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18403	מוסדר	חלק	35-36	

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
20/10/2003		133	5231	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12502 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 12502
21/02/2016		3681	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13342. הוראות תכנית ג/ 13342 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט נספח מצב מאושר	17: 06 07/09/2022	יוסף צרפתי	07/09/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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			ה.פ. יזמות ובניה בע"מ	מעלות- תרשיחא	מעלה אל מג'אהד		04-9977288	077-5402176	hazar.faour @hpsols.co. il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ה.פ. יזמות ובניה בע"מ	מעלות- תרשיחא	מעלה אל מג'אהד		04-9977288	077-5402176	hazar.faour@hpsols. 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	סאפי דכוור	990		מעלות- תרשיחא	(1)	9	04-9573138	04-9573138	Sdakwar1@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2527.

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

יצירת מסגרת תכנונית הכוללת שטחים לבניה למגורים בקיבולת 8 יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה שכונתיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים א' למגורים ומסחר.
2. קביעת השימושים המותרים ליעוד מגורים ומסחר.
3. קביעת זכויות והוראות בניה למגורים ומסחר:
 - 0 קביעת מס' יחידות הדיור.
 - 0 קביעת שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות.
 - 0 קביעת תכסית הקרקע.
 - 0 קביעת גובה המבנים ומספר הקומות.
 - 0 קביעת קווי הבנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח.
 - 0 קביעת הנחיות בינוי ופיתוח השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,110	100
סה"כ	1,110	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,093.87	100
סה"כ	1,093.87	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	א. שימושים מסחריים ומשרדים כגון: חנויות, בית קפה, משרדים מסחריים וציבוריים, בנקים, סוכנויות, מרפאות, קליניקות רפואיות וכדו'. ב. בקומות העליונות של המבנה תותר הקמתם של יח"ד למגורים. ג. שטחי אחסנה.
4.1.2	הוראות



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 (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
קדמי										
(3)		18	8	(1) 40	(1) 198	178	53	125	1110	מגורים ומסחר
(3)		18		(1) 40	(1) 198	(4) 10	2.5	7.5	1110	מסחר מגורים ומסחר
(3)		18		(1) 40	(1) 198	(4) 10	2.5	7.5	1110	תעסוקה 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

הוראות טבלה 5:

שימושי המסחר ותעסוקה יהיו בקומת הקרקע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לכל השימושים.

(2) בנוסף תותר בנייתם של פיר מעלית ומדרגות אשר ישמשו יציאה לגג.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) ניתן להעביר זכויות בין השימושים למסחר לשימושים לתעסוקה ולהיפך. במידה והיזם לא ינצל את קומת הקרקע למסחר ותעסוקה, יחולו על קומת הקרקע אותן הוראות של קומות המגורים העליונות

וזכויות הבניה יעברו למגורים.



6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן בתאום עם מהנדס העירייה ותאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את מיקום ונפח הבנינים, דרכי גישה לרבות דרכי גישה לנכים, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבנינים, חומרי בניה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול חתכים ופרטי בנין עקרוניים לרבות פרטי גגות והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי. תכנית הפיתוח תכלול גינון, נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצוף ושבילים, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למיניהן לרבות מים, חשמל, תאורה, טלפון ותקשורת, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירת אשפה וכדומה.

תנאי להוצאת היתר בניה הנו אישור נספח בינוי תנועה וחניה ע"י הועדה המקומית.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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.

ניקוז:
תנאי לכל בניה ופיתוח, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

אשפה:
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.3**גגות**

- o הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.
- o תותר בניית סקיילייט בחלקים מהגגות כחלק אינטגרלי מהעיצוב הארכיטקטוני.

6.4**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר 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 השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או

6.5

חשמל

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 בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל
לא ניתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקומהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף

2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד

5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה

2.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)

20.0 מ'יקו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ'יקו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו

0.5 מ'יכבלי חשמל מתח נמוך

3.0 מ'יכבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון

1.0 מ'ארון רשת

3.0 מ'שנאי על עמוד

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.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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 בניה 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 עבורם.

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].

6.6

ניהול מי נגר

1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת



		ניהול מי נגר	6.6 כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
		סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.7 קבלת היתר למבנה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.
		עיצוב אדריכלי	6.8 לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנה-לאישור הועדה המקומית.
		פיקוד העורף	6.9 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
		פיתוח תשתית	6.10 א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.
		פסולת בניין	6.11 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.
		קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.12 o לכל שירותי המזון ידרש אישור משרד הבריאות ומנהל איכות הסביבה והתברואה של הרשות המקומית. o על השימושים לא להוות מטרד, רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם, ולא לפגוע באיכות חיי המגורים ובפרטיותם. o יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.12**

- o תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג.
- o לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
- o רעש - מפלס הרעש המירבי מחצר בית עסק המשמש למטרות מסחר, כפי שימדד בגבול המגרש לא יעלה על המפלס המירבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר). מועדונים, פאבים, אולמות קולנוע ושאר עסקים בתחום התכנית הגורמים ליצירת רעש בלתי סביר יתבצעו בתוך מבנים מבודדים אקוסטית.

שרותי כבאות**6.13**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

סטיה ניכרת**6.14**

לא תתאפשר הקלה בקו בניין בקומת הקרקע, וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

7. ביצוע התכנית**.7****7.1 שלבי ביצוע****7.1****7.2 מימוש התכנית****7.2**

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

