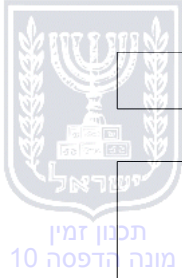


הוראות התכנית

תכנית מס' 223-1059286

ג/27616 שינוי זכויות והוראות בניה במרכז מסחרי תרשיחא



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/05/2023

להפקיד את התכנית

23/11/2023

י"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

שטח התכנית נמצא בישוב מעלות תרשיחא ביעוד אזור מגורים ומסחר וחניון ציבורי לפי תכנית ג/9558 המאושרת מיום 27/10/1998 ילקוט פרסומים 4691.

בנוסף חלה תכנית המתאר ג/13342 המאושרת מיום 21/2/2016 ילקוט פרסומים 7209 אשר לא שינתה את התכניות המפורטות בתחום התכנית.

שטח התכנית נמצא במרכז מסחרי משולב במגורים פעיל. בצמוד לתכנית המוצעת אושרה תכנית ג/14244 אשר יועדה למרכז מסחרי משולב במגורים.

בפסק דין בעתירה מינהלית - עת"מ 21-06-24803 מיום 29/9/2021, נקבע שאין תוקף להפקעה עפ"י תכנית ג/9558 וככל שבוצעה הפקעה היא בטלה.

יום התכנית, אופטיקה סמעאן נביל בע"מ, הכין תכנית לשינוי זכויות והוראות בניה בחלקה 3 בגוש 19191 מאחר ועמד להסתיים לחלקתו ההיתר לשימוש חורג.

התכנית משנה יעוד למסחר ומשרדים בהתאם להחלטת בית המשפט, הזכויות הקנייניות של בעל המגרש והמצב הקיים בשטח ומגדירה מחדש את זכויות והוראות בניה למגורים ומשרדים ומאפשרת את סגירת קומת הגלריה כשטח שירות, בחלקה 3 בגוש 19191, במרכז מסחרי מעלות תרשיחא.

מטרת התכנית:

שינוי יעודי הקרקע בתחום התכנית בהתאם למצב הקיים והגדרת זכויות והוראות בניה למסחר ומשרדים בחלקה 3 בגוש 19191, במרכז מסחרי מעלות תרשיחא.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/27616 שינוי זכויות והוראות בניה במרכז מסחרי תרשיחא
מספר התכנית	מספר התכנית	223-1059286
שטח התכנית	שטח התכנית	0.655 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



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

225252 קואורדינאטה X

768712 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז מסחרי 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	השוק		

שכונה מרכז מסחרי תרשיחא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19191	מוסדר	חלק	3	

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
ג/9558	105

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/13342. הוראות תכנית ג/13342 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/13342
27/10/1998		267	4691	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9558 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/9558



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	09:49 02/01/2023	יוסף צרפתי	02/01/2023	1	1:250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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			אופטיקה סמעאן נביל בע"מ	מעלות- תרשיחא	השוק		077-5402176	077-5402176	sn.optics@ mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אופטיקה סמעאן נביל בע"מ	מעלות- תרשיחא	השוק		077-5402176	077-5402176	sn.optics@gmail.co m

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
אדריכל	אדריכל	עמוס גיינו	31032		חיפה	המחנך נפחא	62	04-8322888	04-8322888	gno@netvisio n.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	מזאוי ג'סאן	79631		נצרת	נצרת		04-6566475	04-6566475	mgassan@za hav.net.il
מודד מוסמך	מודד	אוסאמה סמעאן	940		פסוטה	פסוטה		077-5402176	04-9870504	Aa_mdedit @walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

שינוי יעודי הקרקע בתחום התכנית בהתאם למצב הקיים והגדרת זכויות והוראות בניה למסחר ומשרדים בחלקה 3 בגוש 19191, במרכז מסחרי מעלות תרשיחא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע בתחום התכנית למסחר ומשרדים בהתאם לקיים בפועל.
2. קביעת השימושים, זכויות והוראות הבניה.
 - o הגדלת סה"כ שטחי הבניה.
 - o שינוי קוי הבנין.
 - o הגדרת גובה הבניין ומספר הקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח
חניון	30
מסחר ומשרדים	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	30
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ומשרדים	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ומסחר	551	84.12
שטח חניה ציבורית	104	15.88
סה"כ	655	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	103.73	15.83
מסחר ומשרדים	551.45	84.17
סה"כ	655.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	חניון
4.1.1	שימושים
	חניון פרטי לחניית כלי רכב ותשתיות על ותת-קרקעיות.
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ומשרדים
4.2.1	שימושים
	א. שימושים מסחריים ומשרדים כגון: חנויות, פאבים, מסעדות ובתי קפה, אולמות תצוגה, משרדים מסחריים וציבוריים, בנקים, סוכנויות, מרפאות וקליניקות רפואיות. ב. שטחי אחסנה.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות					עיקרי		
קדמי (5)	אחורי (5)	צידי- שמאלי (5)	צידי- ימני (5)	מעל הכניסה הקובעת (4) 4	15.5	50	סה"כ שטחי בניה (3) 183	מעל הכניסה הקובעת שרות (2) 88	עיקרי (1) 95	גודל מגרש מוחלט 551	3	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים

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) 38% למסחר ו-57% למשרדים.
- (2) 48% למסחר ו-40% למשרדים.
- (3) ניתן להעביר זכויות בין השימושים למסחר לשימושים למשרדים ולהיפך.
- (4) בנוסף תותר בנייתם של פיר מעלית ומדרגות אשר ישמשו יציאה למרפסת גג פתוחה.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז:

תנאי לכל בניה ופיתוח, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית.

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ובחניון.

6.3**ניהול מי נגר**

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

6.4**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

- 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.
- 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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10