

הוראות התכנית

תכנית מס' 223-1149061

ג/28133 שינוי יעוד למגורים ומסחר רחוב השוק מעלות תרשיחא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 223-1149061

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 19/05/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום :

04/12/2023

להפקיד את התכנית

26/02/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005262126/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת על ידי בעלי הקרקע הפרטיים במטרה לייצר מסגרת תכנונית הכוללת שטחים לבניה למגורים, שטח מסחר שכונתי ולגליזציה למבנה מגורים קיים.
שטח התכנית הוא "אזור מגורים ב" עפ"י תכנית ג/5549 המאושרת מיום 5/11/1989 י.פ. 316 ברחוב השוק תרשיחא גוש 19193 חלקות 4-5.

תכנית זו מייעדת חלק מהשטח ליעוד מגורים ג' בו יבנו 4 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 שכונתיים בקומת הקרקע. כמו כן התכנית מאפשרת לגליזציה למבנה מגורים קיים ביעוד מגורים א'. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/28133 שינוי יעוד למגורים ומסחר רחוב השוק מעלות
תרשיחא

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

223-1149061 מספר התכנית

0.731 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית 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

225294 קואורדינאטה X

768555 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב השוק 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 רחוב השוק תרשיחא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19193	מוסדר	חלק	4-5	

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/5549	א23 - א24

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
05/02/2009		2295	5913	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 16653 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/16653
05/11/1989		316	3712	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/5549 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/5549



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	טבלאות הקצאה	12: 58 29/01/2024	איברהים עראף אניס	29/01/2024	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תשריט חלוקה ורישום	12: 59 29/01/2024	איברהים עראף אניס	29/01/2024		1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	תשריט נספח מצב מאושר	19: 11 20/06/2023	יוסף צרפתי	20/06/2023	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

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	יוסף פאעור			מעלות- תרשיחא	השוק	15	04-9977288	04-9125562	tch.katbi@g mail.com
	פרטי	אברהים סובחיה			מעלות- תרשיחא	השוק	17	04-9977288	04-9125562	tch.katbi@g mail.com

1.8.2 יזם

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	077-3088637	077-3088637	yossits@013. net.il
מודד מוסמך	מודד	איברהים עראף אניס	1228		כסרא- סמיע	(1)				arefeb@inter. net.il

(1) כתובת: ת.ד 383.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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, שטח מסחר שכונתי ולגליזציה למבנה מגורים קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' למגורים ג' ומגורים א'.
2. קביעת השימושים המותרים ליעוד מגורים ג' ומגורים א'.
3. קביעת זכויות והוראות בניה למגורים ג' ומגורים א':
 - 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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	24
מגורים ג'	23

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	24
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	23

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	731	100
סה"כ	731	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	286.01	39.11
מגורים ג'	445.29	60.89
סה"כ	731.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמשו למבני מגורים.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	א. שימושים מסחריים כגון: חנויות, בית קפה, משרדים מסחריים וסוכנויות. ב. בקומות העליונות של המבנה תותר הקמתם של יח"ד למגורים. ג. שטחי אחסנה.
4.2.2	הוראות
א	הערות לטבלת הזכויות במקרה של אי יישום המסחר/תעסוקה המוצע (פרק 5) אין להפוך את כל הקומה ליח"ד, אלא להשאירה לשטחי שרות וחניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות					עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
קדמי														
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3	15	1	50	100	15	85	286	24	מגורים	א'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	20	4	50	220	70	150	445	23	מגורים	ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	20		50	(3) 16.5	5	11.5	445	23	מסחר	ג'

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 יהיו בקומת הקרקע בלבד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה הבנין ימדד מהנקודה הנמוכה בבנין, בנוסף תותר בנייתו של חדר מדרגות אשר ישמש יציאה למרפסת גג פתוחה בו גובה ראש לא יעלה על 2.5 מטר.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) במידה והיזם לא ינצל את קומת הקרקע למסחר, שטחי המסחר ישמשו לשטחי שירות וחניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

תנאי בהיתר בניה הינו הגשת נספח בינוי תנועה וחניה לאישור הוועדה המקומית. הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח. 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 גיבון, 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.

פיתוח תשתית:

- 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה 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 בהיתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב:
תנאי בהיתר 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 התוכנית.

מים:

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

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש.

6.4**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

6.4	ניהול מי נגר
	מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.5	עיצוב אדריכלי
	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 1:200 לכל הפחות.

6.6	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>o לכל שירותי המזון ידרש אישור משרד הבריאות ומנהל איכות הסביבה והתברואה של הרשות המקומית.</p> <p>o על השימושים לא להוות מטרד, רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם, ולא לפגוע באיכות חיי המגורים ובפרטיותם.</p> <p>o יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון.</p> <p>o תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג.</p> <p>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.</p> <p>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). עסקים בתחום התכנית הגורמים ליצירת רעש בלתי סביר יתבצעו בתוך מבנים מבודדים אקוסטית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13