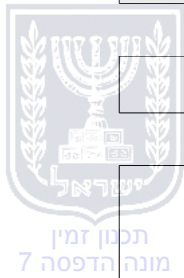


הוראות התכנית

תכנית מס' 223-1234517

ג/28135 שינוי זכויות והוראות בניה למגורים ומסחר מעלה התאנה 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' 223-1234517

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 08/07/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה 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

26/03/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005316620/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת עי יזם פרטי במטרה להוספת שתי קומות ( לארבע קומות קיימות ) והוספת 2 יח"ד (ל- 8 יח"ד קיימות) ביעוד מגורים ומסחר ברחוב מעלה התאנה בתרשיחא, גוש 18403 חלקות 35-36. זאת בהתאם לתכנית 223-1027481 המאושרת מיום 27/6/2023 י.פ. 7466

בהתאם לתכנית המתאר למעלות תרשיחא, ג/13342, שטח התכנית מצוי באזור מגורים קיים, מיועד לצפיפות מגורים בינונית.

בתאריך 10/8/2022 ישיבה מספר 202203 המליצה הוועדה המקומית מעלות תרשיחא לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית לבניית מבנה מגורים ומסחר בן 6 קומות + מדרגות ומעלית בקומת הגג הכולל מסחר ותעסוקה בקומות הקרקע ו-10 יח"ד בקומות העליונות.

בתאריך 6/12/2022 ישיבה מספר 2022019 אישרה הוועדה המחוזית להפקדה בתנאים את התכנית, אולם קבעה כי "מס' יח"ד המוצעות בתכנית יצומצם ל- 8 יח"ד ב- 4 קומות מעל קומת מסחר ומשרדים, היות והוועדה סבורה כי מקום חנייה אחת לא מספיקה ליח"ד וכי יש לתת פתרונות חנייה לפי הטווח הממוצע קרי 1.5 חניות ליח"ד", ובהתאם לאמור שטחי הבניה יצומצמו.

לאחר קבלת ההחלטה עדכנו את נספח התנועה כך שיינתן פתרון חניה לפי דרישת הוועדה, קרי 1.5 חניות ליח"ד באמצעות מכפילי חניה ופנינו לוועדה בבקשה לשנות את תנאי ההחלטה בהתאם לנספח החדש שנותן מענה לדרישת הוועדה, אך בוועדה השיבו שהשינוי מצריך הגשת התכנית מחדש.

על מנת שכל העבודה שהושקעה בתכנית לא תרד לטמיון, הוצע ליזם להמשיך בהליך אישור התכנית כפי שאושרה ולהגיש תכנית מתקנת שתאפשר את הקומה הנוספת בסמכות הוועדה המקומית.

יתרה מכך היזם בהליך מתקדם מול רשות מקרקעי ישראל לרכישת השטח הכלוא בין מגרש המגורים ומסחר לדרך המאושרת, שטח נוסף שיאפשר לתכנן חניות שישרתו את המבנה.

אולם, בתאריך 1/6/2023 נכנס לתוקף תיקון 143 לחוק תכנון ובניה אשר ביטל את האפשרות להוספת 20% שטחי בניה עפ"י סעיף 62 א 16, ולכן התכנית מוגשת שוב בסמכות ועדה מחוזית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית **שם התכנית**

ג/28135 שינוי זכויות והוראות בניה למגורים ומסחר  
 מעלה התאנה תרשיחא

מספר התכנית **מספר התכנית**

223-1234517

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**

1.177 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות **האם מכילה הוראות**  
 של תכנית מפורטת **של תכנית מפורטת**

כן

ועדת התכנון המוסמכת **ועדת התכנון המוסמכת**  
 להפקיד את התכנית **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

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה **סוג איחוד וחלוקה**

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות **האם כוללת הוראות**  
 לענין תכנון תלת מימדי **לענין תכנון תלת מימדי**

לא



## 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		מעלה התאנה	מעלות-תרשיחא

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	7

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
223-1027481	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/16653. הוראות תכנית ג/16653 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/16653
27/06/2023		7466	11448	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 223- 1027481 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	223-1027481
20/10/2003		133	5231	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12502 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/12502



## 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	12:47 13/12/2023	יוסף צרפתי	13/12/2023	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 7

**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 מגיאהד		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 מגיאהד		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
	עורך ראשי	יוסף צרפתי		יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176		yossits@013.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	מזאוי ג'סאן	79631		נצרת	נצרת		04-6566475	04-6566475	mgassan@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	סאפי דכוור	990		מעלות- תרשיחא	(1)	9	04-9573138	04-9573138	Sdakwar1@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2527.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

תוספת קומה, הגדלת שטחי בניה והוספת יחידות דיור לבניין קיים ושינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ג'.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומה ושינוי גובה הבניין.

2. תוספת יחידות דיור.

3. הגדלת השטח הכולל למגורים.

3. שינוי ייעוד שטח כלוא ממגורים א' למגורים ג'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

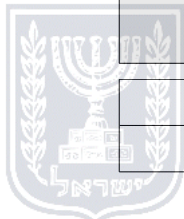


תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	83	7.05
מגורים ומסחר	1,094	92.95
סה"כ	1,177	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,177.04	100
סה"כ	1,177.04	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים. ב. שימושים מסחריים ומשרדים כגון: חנויות, בית קפה, משרדים מסחריים וציבוריים, בנקים, סוכנויות, מרפאות, קליניקות רפואיות וכדו'.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b> שימושי המסחר ותעסוקה יהיו בקומת הקרקע בלבד.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
				שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט							
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 6	(2) 21.5	10	(1) 40	(1) 215	195	50	145	מגורים	ג'
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 6	(2) 21.5		(1) 40	(1) 215	(4) 10	2.5	7.5	מסחר	ג'
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 6	(2) 21.5		(1) 40	(1) 215	(4) 10	2.5	7.5	תעסוקה	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל השימושים.

(2) בנוסף תותר בנייתם של פיר מעלית ומדרגות אשר ישמשו יציאה למרפסת גג פתוחה.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) יותר ניוד 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

	<b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.1</b>
	<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת נספח תנועה וחנייה ערוך ע"י יועץ תנועה המציג את פתרון הגישה וחנייה וזאת בהתאם לתקן התקף באותה עת ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי בהיתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. תנאי בהיתר בניה לשימוש המסחרי יכלול עריכת נספח אקוסטי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	
	<b>6.2 גגות</b>	<b>6.2</b>
	הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.	
	<b>6.3 חניה</b>	<b>6.3</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש.	
	<b>6.4 ניהול מי נגר</b>	<b>6.4</b>
	<p>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').</p> <p>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.</p>	
	<b>6.5 פיתוח תשתית</b>	<b>6.5</b>
	כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.	
	<b>6.6 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<b>6.6</b>
	<p>לכל שירותי המזון ידרש אישור משרד הבריאות ומנהל איכות הסביבה והתברואה של הרשות המקומית.</p> <p>על השימושים לא להוות מטרד, רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם, ולא לפגוע באיכות חיי המגורים ובפרטיותם.</p> <p>יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון.</p> <p>תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג. 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>	

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

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

