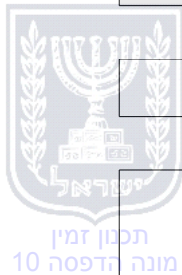


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0646240

שינוי ייעוד בחלקה 14 גוש 10262 - שפרעם



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/11/2018

להפקיד את התכנית

27/02/2019

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

מקום התוכנית בשכונת בורג' אלסוכר שכונה מתפתחת במערב העיר שפרעם. התוכנית חלה בגוש 10262 חלקה 14 (חלק), שטח התוכנית 3453 מ"ר, המגרש בשטח של 2,868 מ"ר ודרך בשטח 585 מ"ר. המצב המאושר:- מסחר 1359 מ"ר, משרדים 1359 מ"ר מגורים 877 מ"ר. המצב המוצע:- 200 מ"ר מסחר נלווה לבית אבות, ו-300 מ"ר משרדים נלווים לבית אבות, ו 5070 מ"ר דיור מיוחד עם 144 מיטות מתוכם 1100 מ"ר לפחות מרפסות פתוחות לרווחת המטופלים כך שבכל קומה לא יפחת מ 220 מ"ר..

רשימת תיאומים טרם הגשת התוכנית :-
משרד הבריאות - מצורף אישור.
הג"א - קיימת הסכמה עיקרונית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי ייעוד בחלקה 14 גוש 10262-שפרעם

261-0646240

מספר התכנית

3.453 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
קואורדינאטה X	214834
קואורדינאטה Y	746436

1.5.2 תיאור מקום

שכונת בורג' אלסוכר במערב העיר שפרעם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות : שפרעם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שפרעם	אלסוכר		

שכונה שכונת בורג' אלסוכר במערב העיר שפרעם.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10262	מוסדר	חלק		14

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
18241 גנ'	1000

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10567	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10567 ממשיכות לחול.	5114	57	19/09/2002
גנ/ 18241	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 18241 ממשיכות לחול.	6250	4795	14/06/2011



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסעד ג'רייס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אסעד ג'רייס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	13/02/2019	וליד סליבא	00: 06 13/02/2019	נספח בינוי מנחה	לא
חניה	מחייב	1: 250	1	22/12/2018	דיאנה יעקוב	22: 41 22/12/2018	נספח חניה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 250	1	22/12/2018	אסעד ג'רייס	22: 35 22/12/2018	סקר עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/12/2018	אסעד ג'רייס	22: 32 22/12/2018	תשריט מצב מאושר	לא

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	עיסא חורי		עיסא חורי מפעלי מתכת בע"מ	באר שבע	הנחושת (1)	37	08-6231330	08-6289636	srool_1974@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הנחושת 37 עמק שרה, באר שבע ת.ד. 212 מיקוד 84101.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עיסא חורי		עיסא חורי מפעלי מתכת בע"מ	באר שבע	הנחושת (1)	37	08-6231330	08-6289636	srool_1974@gmail.com

(1) כתובת: רח' הנחושת 37 עמק שרה, באר שבע ת.ד. 212 מיקוד 84101.

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
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	אסעד ג'רייס	662		שפרעם	(1)		04-9866677	04-9866677	samirjer@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	אסעד ג'רייס	662		שפרעם	באב א-דיר- עיר עתיקה) (1		04-9866677	04-9866677	samirjer@net vision.net.il
אדריכל ובונה ערים	אדריכל	כלים ג'רייס	29741		שפרעם	שפרעם (1)		04-9867141	04-9867141	kaleem285@ gmail.com
מהנדסת תחבורה ותנועה	יועץ תחבורה	דיאנה יעקוב	83226		אעבלין	אעבלין (2)		04-9503017	04-9503017	ya.emad@gm ail.com
אדריכל ובונה ערים	אדריכל	וליד סליבא	8093932		שפרעם	שפרעם (1)		04-9867141	04-9867141	kaleem285@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 285 שפרעם 20200.

(2) כתובת: כפר אעבלין מיקוד 30012.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



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 ייעוד ממגורים, מסחר ומשרדים לדיור מיוחד, מסחר ומשרדים ויצירת מסגרת תכנונית למתן היתרים והרשאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים, מסחר ומשרדים לדיור מיוחד, מסחר ומשרדים.
2. קביעת זכויות והוראות בנייה



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
דיור מיוחד	10
דרך מאושרת	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	דיור מיוחד	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	585	16.95
מגורים ומסחר	2,866	83.05
סה"כ	3,451	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	2,866.25	83.06
דרך מאושרת	584.64	16.94
סה"כ	3,450.89	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	שימושים
	דיוור מיוחד : ישמש כבית אבות סיעודי, מסחר - 200 מ"ר בקומת קרקע יהיה נלווה לבית אבות משרדים- 300 מ"ר בקומת קרקע יהיה נלווה לבית אבות, כגון מזכירות, משרדי הנהלה, משרדי חושבנאות, חדרי רופאים וכל משרד אחר הנחוץ לניהולו ואחזקתו התקינים של בית אבות. מבנה עזר- מותר יהיה לבנות מבנה עזר לפי הוראות מבנה עזר. חניה - שטחי חניה בתוך המגרש ובמרתף חניה.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2.2	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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(5) 5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(3) 1	5	29	(4) 45	10192	(3) 2307		(2) 2315	(1) 5570	2500	10	דיר מיוחד		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 200 מ"ר מסחר נלווה לבית אבות, ו- 300 מ"ר משרדים נלווים לבית אבות, ולפחות 1100 מ"ר מרפסות פתוחות.
- (2) מתוכם 1655 מ"ר ממ"מ.
- (3) ישמש למרתף חניה תת קרקעי, עם קווי בניין עד 0 מכל הצדדים.
- (4) ניתן לחרוג מהתכסית עד 55% בתנאי תכנון מרפסות פתוחות לרווחת המטופלים בכל קומה. שטח המרפסות בכל קומה לא יפחת מ- 220 מ"ר..
- (5) או כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

קווי בנין

קווי בנין :-

1. קו בנין- צבע תכלת :- קו בנין חניון תת קרקעי 0 מ' מכל הצדדים, בהתאם לתשריט.
2. קו בנין עילי-קו בנין במפלס הכניסה ומעלה-צבע אדום :- קידמי 5.00 מ', צדדי ואחורי 3.00 מ'.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה : לא יינתן היתר בניה ללא אישור חלוקה מעודכנת אשר תואמת לתוכנית. רישום :-בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.

6.4

הפקעות ו/או רישום

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

6.5

חשמל

א.תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנת השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

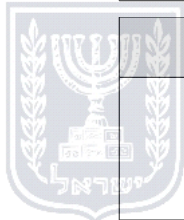
מהתיל הקיצוני/

מהכבל/מהמתקן מציר הקו

- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'
- ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

<p>6.5</p>	<p>חשמל</p>
	<p>י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכניות מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל 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 כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
<p>6.6</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה :- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p>6.7</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התוכנית, עצים המסומנים לכריתה :- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>
<p>6.8</p>	<p>פיקוד העורף לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>

6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאים למתן היתרי בניה :- 1- מתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות החניה. 2- קבלת אישור לשכת הבריאות.

6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

7. ביצוע התכנית

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

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

זמן משוער לביצוע התוכנית מיידיית מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10