

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0363515

הסדרת דרכים וייעודים בהתאם לחלוקות מאושרות ו/או קיימות- 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 :
07/05/2019
להפקיד את התכנית
21/07/2019
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מקום התוכנית :-

שטח התוכנית נמצא בגוש 10285 חלקות 4,6,15,35 מאדמות שפרעם, בבעלות פרטית, השטח ממוקם בשכונת דהר אלכניס על גבעה המשקיפה על דרך מס' 79.

מטרת התוכנית :-

מטרת התוכנית שבנדון היא הסדרת הייעודים השונים בשטח התוכנית, ע"י ביטול קטע דרך, והתווית דרך חדשה התואמת תשריטי חלוקה מאושרים. ולמעשה מדובר בתוכנית זהה ודומה לתוכנית קודמת ג/10789 שיוזמה הוועדה המקומית ועמדה להתאשר בפני הוועדה המחוזית ואף קיבלה החלטה למתן תוקף, ועל פיה הוצאו היתרים ואושרו תשריטי חלוקה. אולם מסיבות תיכנוניות שלא קשורות בשטח שבנדון, ואינה קשורה לעניין הסדרת הייעודים הנ"ל, הוחלט על ביטול התוכנית ע"י הוועדה המחוזית. ובהחלטתה על ביטול התוכנית ג/10789 קבעה הוועדה המחוזית כי על הוועדה המקומית להפקיד את התוכנית מחדש לאחר שיושלמו התיקונים שצויינו בחלטת הוועדה המחוזית, תיקונים שאינם נוגעים בעניין שטח קרקע זו. ואכן התוכנית כאן היא בעצם הפקדה מחדש של תוכנית ג/10789 בכל הקשור בהסדרת הייעודים, והיא באה להשלים את החסרון שהותירה אחריה תוכנית ג/10789 ולתת מענה ופיתרון להוצאת היתרים בשטח התוכנית. היקף התוכנית הינו היקף קטן בשטח של 6,162 מ"ר והשינוי בה נקודתי ואינו משנה את הסביבה הקרובה.

מצב מאושר :-

1. המצב המאושר עפ"י תוכניות ג/7025, ג/9262, ג/9915, ג/19593, מאפשר :-
2. מגורים א' בשטח של 2,840 מ"ר, מותר :- ס"ה אחוזי בניה כוללים של 120%, עיקרי 90%, ושירות 30%, תכסית 40% ב 4 קומות, כאשר אין הגבלה לגובה המבנה במטרים ולמס' יח"ד- לכן הערכת שמס' יח"ד במצב המאושר יהיה 10 יח"ד זאת במסגרת 120% אחוזי הבניה המאושרים.

מצב מוצע :-

1. שטח מגורים מוצע 3,810 מ"ר.
 2. הסדרת הייעודים ע"י ביטול קטע דרך והתווית דרך חדשה התואמת תשריטי חלוקה מאושרים.
 3. ס"ה אחוזי בניה מוצע יהיה 120% מהם 90% עיקרי, 30% שירות, תכסית 40%.
- שמירת זכויות הבניה בהתאם למצב המאושר בכדי לאפשר איחוד בין שטחי התוכנית שבנדון לשטחים בתוכניות המאושרות.
- מודגש בזה שהשטחים העודפים מביטול הדרך נוצלו כבר בהקצאתם לדרכים בתשריטי החלוקה המאושרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת דרכים וייעודים בהתאם לחלוקות מאושרות ו/או קיימות-שפרעם	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
261-0363515	מספר התכנית	
6.361 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	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 גבעות אלונים

216578 קואורדינאטה X

744661 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת טיהר לכניס דרך מס' 305

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		טיהר אלכניס	שפרעם

שכונה שכונת טיהר לכניס דרך מ' 305

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10285	מוסדר	חלק		4, 6, 15, 35

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 15



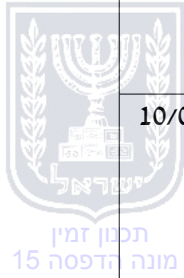
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/02/1983		2891	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 377 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 377
18/05/1995	3335	4305	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7025 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7025
06/01/1998	1247	4604	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9915 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9915
20/03/2013	3730	6566	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19593 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19593



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסעד ג'רייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסעד ג'רייס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנון כביש	09: 16 21/06/2019	חביב חדאד	06/05/2019	1	1: 500	מנחה	דרכים
לא	סקר עצים בוגרים	09: 19 21/06/2019	אסעד ג'רייס	20/06/2019	1	1: 500	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	קומפליצה למצב המאושר	09: 14 21/06/2019	אסעד ג'רייס	20/06/2019	1	1: 500	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
ל"ר	פרטי	נאהד עוכל			שפרעם	טיהר אלכניס (1)		04-9860369	1534-9868034	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 756 שפרעם 20200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נאהד עוכל			שפרעם	טיהר אלכניס (1)		04-9860369	1534-9868034	

(1) כתובת: ת.ד. 756 שפרעם 20200.

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 גרייס	662		שפרעם	באב א-דיר- עיר עתיקה) (1)		04-9866677	04-9866677	samirjer@net vision.net.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	אסעד גרייס	662		שפרעם	באב א-דיר- עיר עתיקה) (1)		04-9866677	04-9866677	samirjer@net vision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה ותנועה	יועץ	חביב חדאד	21091	חדד ח. מהנדסים בע"מ	נצרת	שכ הורדים) (2		04-6555769	04-6558570	haddad- h@zahav.net. il

(1) כתובת : ת.ד. 285 שפרעם 20200.

(2) כתובת : ת.ד. 293 נצרת 16102.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הסדרת הדרכים והייעודים בהתאם לחלוקות מאושרות ו/או קיימות ע"י ביטול דרך מוצעת, התוויית דרך חדשה ויצירת מסגרת תיכנונית למתן היתרים והרשאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

ביטול דרך מוצעת והתוויית דרך חדשה, קביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

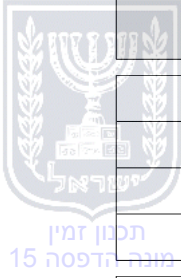
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	20
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	20

3.2 טבלת שטחים

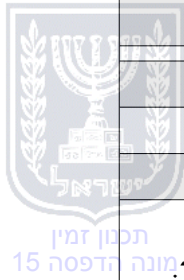
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	3,322	52.22
מגורים א'	3,039	47.78
סה"כ	6,361	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	855.84	13.45
דרך מוצעת	1,694.59	26.64
מגורים ב'	3,810.36	59.90
סה"כ	6,360.78	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים :-בתי מגורים, שטחי חנייה, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בניין וכיו"ב, חניה ושטחי חניה, דרכים ודרכי גישה למגרשים. מבנה עזר :-מותר יהיה לבנות בניין עזר המשמש כמוסך לרכב פרטי. חניה :-החניה תהיה בתוך המגרש.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה, מתקני דרך.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה, מתקני דרך.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
קדמי											
3	3	3	3	4 (1)	40	120	30	90	450	20	מגורים ב'

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) ס"ה יח"ד לתוכנית 34 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>חלוקה :- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית. רישום :-בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.</p>
6.3	חשמל
	<p>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.</p> <p>ב.תחנת השנאה</p> <p>1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2.בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3.על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>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 אוריי 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> <p>י.ארון רשת 1 מ' יא.שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>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</p>

6.3	חשמל
	<p>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.</p> <p>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>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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.</p> <p>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 ערפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/ קבוצת עצים להעתקה", "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות(כולן או חלקן):</p> <p>א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"- קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>2.עצים שיעודם העתקה- יועתקו בין חודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקייה במשך 3 שנים לפחות.</p> <p>2.לעצים שקוטרם 30 ס"מ ומעלה יש להכין תוכנית העתקה בשלבים(הכנה מוקדמת כשנה לפני מועד ההעתקה).</p> <p>א.היזם יחוייב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה.</p> <p>ב.ביצוע העבודות/העתקה לאחר קבלת היתרי בנייה ורישיונות כריתה כדין.</p>
6.6	פיקוד העורף
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>

6.7	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה
6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה



.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע התוכנית מיידית עם אישורה

