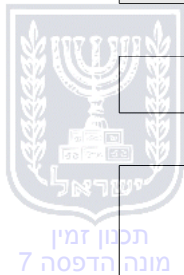


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0981894

שינוי ייעוד וקביעת הוראות וזכויות בנייה - שפרעם



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

05/04/2022

להפקיד את התכנית

21/07/2022

תאריך מ"מ 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

מטרת תוכנית זו לשנות ייעודי קרקע מאזור מסחר ומשרדים לאזור מגורים, לצורך יצירת מסגרת תכנונית להוצאת היתרים ואישורים בשטח התכנית. התוכנית ערוכה בגוש 10286 חלקה 28 בשטח של 2979 מ"ר..

א- רקע:-

1. במצב המאושר עפ"י תוכנית ג/7025 מתוכננת רצועת משרדים ומסחר בגבול הצפוני לאזור המגורים.
2. על הקרקע הנ"ל ובתוך רצועת המשרדים שאושרה במסגרת ג/7025 מיום 18/05/1995 קיים מבנה מגורים שהוקם משנות השבעים, כ 25 שנים לפני אישור התוכנית.

3. המבנה מחובר לרשת מים וביוב ולרשת החשמל בהתאם לאישורים מהוועדה המקומית דאז "עיריית שפרעם".

4. בשנת 2003 הנפיקה הוועדה המקומית היתר בניה מס' 20000305 למגורים, במגרש 23 הנמצא ברצועת המשרדים שכלל שתי יח"ד וקומת עמודים סגורה בתיק בניה מס' 2860280023 מיום 26/07/2003.

5. הוועדה המקומית הנפיקה ההיתר הנ"ל בהסתמך על תוכניות ג/7025, 9915/ג (ראה היתר מצורף), כאשר באותו זמן, היתה תוכנית ג/10789 מופקדת והיא היתה אמורה לשנות את הייעוד משטח משרדים לשטח מגורים.

6. בשל ליקויים בתוכנית ג/10789, שלא היו קשורים בגוש חלקה הנ"ל ביטלה הוועדה המחוזית את התוכנית וקבעה שיש צורך בהפקדתה מחדש.

7. ואכן הבקשה כאן היא בעצם דרישה למלא החסרון שהותירה אחריה תוכנית ג/10789 בכדי לתת מענה ופיתרון להוצאת היתרים למגורים ברצועה האמורה.

ב- מצב מאושר:- לפי תכנית ג/7025, ג/9915- שטח התכנית 2979 מ"ר מורכב מ 1695 מ"ר מגורים א, ו 1284 מ"ר אזור מסחר ומשרדים. כאשר באזור מסחר ומשרדים מותר, מגרש מיזערי 200 מ"ר, 4 קומות, סה"כ אחוזי 200%, עיקרי 160% ושירות 40%, תכסית 50%. ובאזור מגורים א' מותר, מגרש מיזערי 450 מ"ר, ס"ה אחוזי בניה 120%, עיקרי 90% ושירות 30% תכסית 40% ב 3 קומות, תכנית ג/9915 לא מגבילה מס' יח"ד ולא מגבילה גובה הבניה במטרים.

ג- מצב מוצע:- התוכנית מבקשת ומציעה מגורים בהתאם למגורים א' בתוכנית המאושרת ג/9915, כד, מגרש מיזערי 450 מ"ר וצפיפות יח"ד תהיה 6 יח"ד לדונם, 3 קומות, שימושים עיקריים 90% ושטחי שירות 30%, סה"כ אחוזי בניה 120%.

ה- חלוקה:- לא תאושר בקשה להיתר בניה ללא אישור חלוקה כדין. במסגרת החלוקה יש להבטיח נגישות לכל המגרשים ברוחב מינימאלי של 4 מטר וזאת בהתחשב בהיתרים שניתנו בשטח.

ו- השימושים המותרים יהיו למגורים ולמשרד לבעלי מקצועות חופשיים אשר משמשים את הדייר ובהיקף של 50 מ"ר למגרש. מלבד שימושים אלו יותר שימוש מסחר שכונתי בהיקף 15% מזכויות הבניה במגרשים שיוצרו מהחלוקה העתידית ואשר ישענו ישירות על דרך מס' 308.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ייעוד וקביעת הוראות וזכויות בנייה-שפרעם	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
261-0981894	מספר התכנית	
2.979 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	
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

217079 קואורדינאטה X

744418 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת דהר אלכניס דרך אלקהווה

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
		שפרעם	שפרעם

שכונה שכונת דהר אלכניס דרך אלקהווה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10286	מוסדר	חלק		28

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון 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
18/05/1995		3335	4305	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/7025 בתחומה שלתוכנית זו.	החלפה	ג/7025
16/02/1997		2218	4492	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9262 בתחומה שלתוכנית זו.	החלפה	ג/9262
06/01/1998		1247	4604	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9915 בתחומה שלתוכנית זו.	החלפה	ג/9915
20/05/2021		6082	9622	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 261-0345462. הוראות תכנית 261-0345462 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	261-0345462
20/03/2013		3730	6566	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19593 בתחומה שלתוכנית זו.	החלפה	ג/19593



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספחעצים בוגרים	12: 41 22/05/2021	אסעד ג'רייס	21/05/2021	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	19: 04 27/07/2021	אסעד ג'רייס	27/07/2021	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	מוחמד סואעד (1)			שפרעם	ט'הר אלכניס		052-6351344	052-6351344	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שפר-עם מיקוד 20200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד סואעד			שפרעם	ט'הר אלכניס (1)		052-6351344	052-6351344	

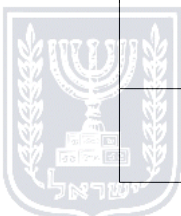
(1) כתובת: שפר-עם מיקוד 20200.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ל"ר	מוחמד סואעד			שפרעם	ט'הר אלכניס		052-6351344	052-6351344	

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	באב א-דיר- עיר עתיקה) (1)		04-9866677	04-9866677	assad.jeries.s urvey@gmail .com



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

(1) כתובת : ת.ד. 285 שפרעם 20200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינוי ייעוד ממסחר ומשרדים למגורים וקביעת הוראות וזכויות בניה לצורך יצירת מסגרת תיכנונית להוצאת היתרים והרשאות בשטח התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממסחר ומשרדים למגורים

2. קביעת הוראות וזכויות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

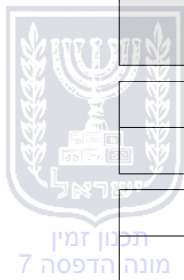


תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	10	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	10



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	1,695	56.90
מסחר ומשרדים	1,284	43.10
סה"כ	2,979	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,978.81	100
סה"כ	2,978.81	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1-בתי מגורים.</p> <p>2-משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, אשר משמשים את הדייר בהיקף של עד 50 מ"ר למגרש.</p> <p>3- יותר שימוש מסחרי בהיקף עד 15% מזכויות הבנייה במגרשים שיוצרו מהחלוקה העתידית ואשר ישענו ישירות על דרך מס' 308.</p>
4.1.2	הוראות
א	תנועה
	לא תותר נגישות ישירה לחניות המסחר מדרך מס' 308 וזאת על מנת לא להפריע לתנועת כלי רכב והולכי רגל.



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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת							
							שירות	עיקרי	גודל מגרש מזערי					
קדמי (3) 3	אחורי (3) 3	צידי- שמאלי (3) 3	צידי- ימני (3) 3	מעל הכניסה הקובעת 3	(2) 12	6	(1) 18	40	120	30	90	450	10	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 18 יח"ד הן בכל התכנית.

(2) לא כולל גובה חדר מדרגות ו/או פיר מעלית.

(3) .



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה , או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.2</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>לא תאושר בקשה להיתר בניה ללא אישור חלוקה כדין. במסגרת החלוקה יש להבטיח נגישות לכל המגרשים ברוחב מינימאלי של 4 מטר וזאת בהתחשב בהיתרים שניתנו בשטח.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>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. תחנת השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 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' 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. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל. <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' <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 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</p>



<p>חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>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>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום 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>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.5</p>
<p>היתר בנייה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בהתאם להוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה במגרש בו קיימים עצים בוגרים בהתאם לסעיף 83 ג לחוק, הוא קבלת חו"ד פקיד היערות בדבר האפשרות לשמירת העצים הבוגרים או העברתם למקום אחר.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.8</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.9</p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :- 1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. 3. תוספת למבנים כאלו תאושר רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קווי המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, תוספת החורגת מקונטור הבניין תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער למימוש תוכנית זו מיידידת מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7