

2000326483-1

תכנית מס' 261-0248864 - שם התכנית: שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר-שפרעם (ג/21921)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 261-0248864 מחוז צפון
מינהל התכנון
ת"ת ק"פ
שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר-שפרעם (ג/21921)
9-12-2015

תכנית מס'
מס' תשרים גרסה
מס' תקנון לפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 261-0248864	
הועדה המתווה לתכנון ולבניה וחליטה	
ביום 11/12/15	לאשר את התכנית
☐	והתכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☐	התכנית נקבעה וניתן אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המתווה	

261-

הודעה על אישור תכנית מס' 261-0248864
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____



דברי הסבר לתכנית

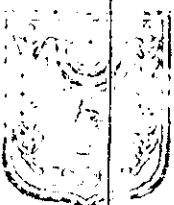
שינוי יעוד למגורים ומסחר



תוכנית זמין
מונה הדפסה 1"



תוכנית זמין
מונה הדפסה 1"



תוכנית זמין
מונה הדפסה 1"

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר-שפרעם (ג/21921)

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 261-0248864

1.2 שטח התכנית 1.152 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

קואורדינטה X 217650

קואורדינטה Y 764330

1.5.2 תיאור מקום שכונת עין עאפיה- שפרעם צפון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עין עאפיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10275	מוסדר	חלק		30

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ 15969	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' ג/ 15969 ממשיכות לחול.	5833	4015	21/07/2008



תכנון זמין
מונה הדפסה: 11



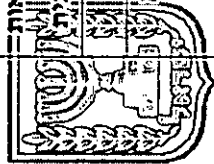
תכנון זמין
מונה הדפסה: 11



תכנון זמין
מונה הדפסה: 11

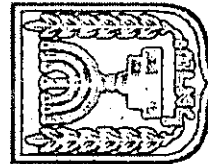
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שאדל איוב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			שאדל איוב			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		27/11/2014	שאדל איוב	ועדה מחוזית	27/11/2015	גליון 1:	לא



תנן זמין
מועד הדפסה 11

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנן זמין
זונה היפסו 11

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	אור הצפון ח.ח'טיב בע"מ	5133533	83	שפרעם	(1)			04-9861657	04-9861697	

תקן זמין
מסמך הדפסה 11

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 399.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אור הצפון ח.ח'טיב בע"מ	5133533	83	שפרעם	(1)		04-9861657	04-9861697	

(1) כתובת: ת.ד. 399.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אור הצפון ח.ח'טיב בע"מ	513353383		שפרעם	(1)		04-9861657	04-9861697	

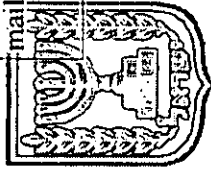
(1) כתובת: ת.ד. 399.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

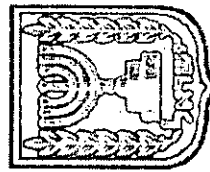
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	שאדי איוב	1139	איוב שאדי מאון - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן (1)			04-9862742	Ayoubsh@mail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Ayoubsh@g mail.com	04-9862742			אלמדיאן (נ)	שפרעם	איוב שאדי מאון - מהנדס ומודד	1139	שאדי איוב	מודד	מודד מוסמך

(נ) כתובת: ת.ד. 36.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

1. שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ומסחר-שפרעם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ומסחר.

2. הגדלת אחוזי בנייה

3. שינוי בהוראות התכנית

4. קביעת הוראות למתן היתרי בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

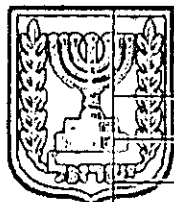


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.152

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	+6	12		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,050.6	+266.4	1,317		מגורים - בקומה 1, א, ב
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+300	300		מסחר - בקומת קרקע

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
מגורים ומסחר	100	זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	100
		קו בנין עילי	מגורים ומסחר	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	1,152	100
סה"כ	1,152	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	123.74	10.74
מגורים ומסחר	1,028.39	89.26
סה"כ	1,152.13	100

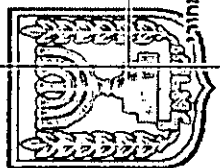
4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
משמש גישה למגרש נשוא התכנית ולמגרשים גובלים באמצעות זיקת הנאה מעבר לרכב, לפי תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות גישה למגרש ולמגרשים גובלים באמצעות זיקת הנאה מעבר לרכב.	א
מגורים ומסחר	4.2
שימושים	4.2.1
1. קומת חנייה בקומה 2-, מפלס 8.35- 2. קומת כניסה קובעת מצד כביש צפוני המשמשת מסחר במפלס 0.00 בשטח של 300 מ"ר - שאר שטח הקומה ישמש כשטח שירות עבור המגורים. 3. בתי מגורים בקומה 1- במפלס 4.25- ו קומה א+ב	
הוראות	4.2.2
אדריכלות 1. יותרו חניות למסחר קמעונאי בקומת קרקע. 2. קומת החנייה תיחשב כשטח שרות ותישמש לחנייה - כל סטיה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת. 3. בחזית שבקומת הכניסה הקובעת יש להבטיח 10 מקומות חניה לא חסומות אשר תשמשה חניות למסחר.	א

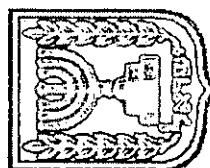
תכנון ומבנה
מונה הדפסה 11תכנון ומבנה
מונה הדפסה 11תכנון ומבנה
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לבנייה		עיקרי		שרות	עיקרי					שרות
									סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות							
(2)	(2)	(2)	2	2	(1) 14	12	55	211.94	2183	687	405	179	912	1030	100	מגורים ומסחר			
(2)	(2)	(2)		1	(3) 14		55	33	340			40	300	1030	100	מסחר ומסחר			



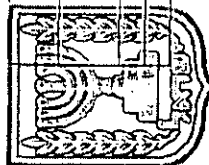
תנאי זמין
11/11/2015



תנאי זמין
11/11/2015

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מסר)	קדמי	תאי שטח	שימוש	יעוד	מגורים ומסחר	
					מגורים	מסחר
(2)	(2)	100				
(2)	(2)	100				

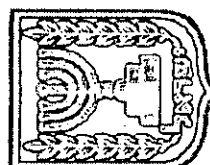


תכנון זמין
מונה היססה 11

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 המורכבים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) א. גובה המבנה כולל פיר מעלית וחדר מדרגות
ב. גובה מבנה מותרת למפלס כניסה הוא: 8.35 מ'.
- (2) לפי המסומן בתשריט.
- (3) א. גובה המבנה כולל פיר מעלית וחדר מדרגות
ב. גובה מבנה מותרת למפלס כניסה הוא: 8.35 מ'.



תכנון זמין
מונה היססה 11

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בניתר בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
- 3.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף
- 2.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד
- 5.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה
- 2.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ)
- 20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
- 35 מ' מציר קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
- 0.5 מ' - כבלי חשמל מתח נמוך
- 3.0 מ' - כבלי חשמל מתח גבוה
- כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
- 1.0 מ' - מארון רשת
- 3.0 מ' - שנאי על עמוד
- על אף האמור לעיל ותאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
- להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית 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 ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא:
- לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.1	חשמל
	על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
6.2	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	6.1 מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 6.2 ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 6.3 ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של בישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך.
6.3	פסולת בניין
	סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה: אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. 2. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור נספח חניה ותנועה ע"י ועדה מקומית. 3. תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהוראות ת"י 413.
6.7	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית מונה לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
7. ביצוע התכנית	

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	לייר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



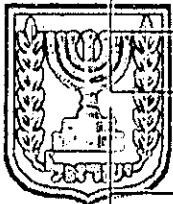
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אור הצפון ח.ח'טיב בע"מ שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 8/12/15 חתימה: ח.ח'טיב בע"מ ח.מ. 55353383
	שם: אור הצפון ח.ח'טיב בע"מ שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 8/12/15 חתימה: אור הצפון ח.ח'טיב בע"מ ח.מ. 55353383
בעל עניין בקרקע	שם: אור הצפון ח.ח'טיב בע"מ שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 8/12/15 חתימה: אור הצפון ח.ח'טיב בע"מ ח.מ. 55353383
	שם: שאדי איוב שם ומספר תאגיד: איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד	סוג: עורך ראשי	תאריך: 8/12/15 חתימה: איוב שאדי מאזן מהנדס ומודד מוסמך ח.מ. 1139



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11