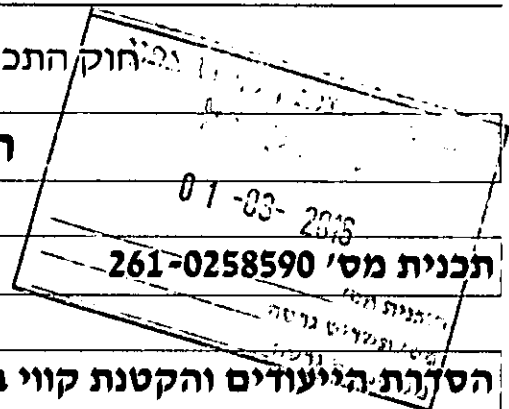


1965 - תשכ"ה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



הסדרת הייעודים והקטנת קווי בניין - שפרעם ג/21975.

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 261-0258590	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 11.01.16 לאשר את התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/>	התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/>	התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	

261-0258590

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית היא הסדרת הייעודים ע"י שינוי הייעוד המאושר (מגורים ותעשייה) ליעוד משולב מגורים ומסחר ותעסוקה, כך שהתוכנית תקבע את היחס בין היעודים השונים, כמו כן התוכנית מבקשת להוסיף ולייעד שטחים למרתפי חנייה ושטחי אחסנה כשמוש נלווה למלאכה. כאשר מרתף החנייה תוכנן בקומת קרקע במפלס +156, שטח התעסוקה שווה 162 מ"ר עיקרי (תעסוקה).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת הייעודים והקטנת קווי בניין - שפרעם ג/21975.
		מספר התכנית	261-0258590
1.2	שטח התכנית		1.013 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 להפקיד את התכנית	מחוזית
		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
	קואורדינאטה X	217200
	קואורדינאטה Y	744325

1.5.2 תיאור מקום התוכנית נמצאת באיזור תעשייה בשכונה מזרחית שפרעם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה איזור תעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10286	מוסדר	חלק		29-30

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

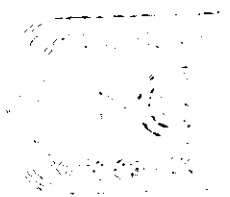
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמיתים	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יעירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב		/ גליון		אסעוד גירויים			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אסעוד גירויים		תשריט מצב מוצע	כן
								לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה וקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים 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	מירי עוקל			שפרעם	(1)		04-9867525	077-7080544	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 298 שפרעם 2020.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מירי עוקל			שפרעם	(1)		04-9867525	077-7080544	

(1) כתובת: ת.ד. 298 שפרעם 2020.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מירי עוקל			שפרעם	(1)		04-9866677	04-9866677	

(1) כתובת: שכונת באב אלדיר שפרעם 2020.

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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 ותעשייה ליעוד משולב מגורים תעסוקה ומסחר, הקטנת קווי בניין והגדלת תכסית בנייה לצורך יצירת מסגרת תכנונית למתן היתרים ולאישור מבנים בשטח התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד ממגורים ותעשייה ליעוד משולב מגורים תעסוקה ומסחר, וקביעת היחס בין השימושים העיקריים כדלקמן: - 162 מ"ר תעסוקה, 389 מ"ר מסחר, 120 מ"ר מגורים ויחידת דיור אחת.
- ב. אחסנה בשטח של 598 מ"ר ישמש כשטחי שירות הנלווה לשטחים העיקריים.
- ג. הקטנת קווי בניין.
- ד. קביעת זכויות והוראות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.013	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	146	-26
מסחר (מ"ר)	מ"ר	395	-6
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	663	-501
הערכה בקירוב			
הערכה בקירוב			
סה"כ מוצע בתוכנית			
מפורט			
מתארי			

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחזים	מ"ר	יעוד
14.41	146	דרך מאושרת
15.99	162	מגורים אי
69.60	705	תעשייה
100	1,013	סה"כ

מצב מוצע		
אחזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.41	145.63	דרך מאושרת
85.59	864.7	מגורים מסחר ותעסוקה
100	1,010.33	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1 דרך מאושרת	4.1
	שימושים	4.1.1
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה.	
	הוראות	4.1.2
	דרכים תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	א
	4.2 מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
	שימושים	4.2.1
	מגורים. מסחר :- מסחר קימעונאי, כריכיות, מכונים ליופי ואימון גופני, משרדים, בנקים, אולמות תצוגה ומכירה, מרפאות, קופי"ח, בתי קפה ומסעדות, חנויות לתיקון אופניים ואופנועים ומכירתם, חנויות אלקטרוניקה ומחשבים, חנויות לממכר צבעים, חומרי בניין, חנויות למכירה סיטונאית, וכל תכלית הדומה במהותה לתכליות המוזכרות ובתנאי שאינה גורמת רעש לפי שיקול דעתה של הוועדה המקומית. השימושים והתכליות האסורים באיזור זה :- 1- מבנים ושימושים הגורמים רעש, סיכון, תנועת רכב כבד, זיהום אוויר, זיהום מים. 2- שימושי קרקע או בניין הגורמים לדעת הוועדה המקומית למטרד בתוך האיזור או לאיזורי מגורים הסמוכים לו. תעסוקה :- בתי חרושת ושטחי חרושת, בתי מלאכה ושטחי מלאכה, בנייני ושטחי אחסנה כשימוש נלווה למלאכה.	
	הוראות	4.2.2
	תכנית בינוי הבינוי יהיה בהתאם למצב הקיים והחנייה בהתאם לשימושים המוזכרים בתוכנית, כאשר השימושים יהיה בהתאם לפירוט להלן :- א- תעסוקה בשטח 162 מ"ר תהיה במפלס +152 ושטח האחסנה הנלווה לתעסוקה יהיה 598 מ"ר מתוכם 209 מ"ר במפלס +152 ו-389 מ"ר במפלס +163. ב- החנייה בשטח 371 מ"ר תהיה במפלס +156. ג- המסחר בשטח 389 מ"ר יהיה במפלס הכניסה +159. ד- דירת המגורים בשטח 120 מ"ר עיקרי במפלס +166.	א

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

קו בניין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יחיד	תכסית (% שטח)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגורש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד									
					שטח לבנייה	שטח מותרת לבנייה	שטח מותרת לקובעת													
קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	2	3	5	12	1	50	4	674	3	162	2	516	1	509	864	1	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	3	3	2	3	5	12	1	50	4	674	3	162	2	516	1	509	864	1	מגורים מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה ענמה גוברת הוראת המפורטת על הרואה כללית את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

* או כמסומן בתשריט, יהיה מותר לרעפים מעל חדר המדרגות לבלוט 40 ס"מ מקווי הבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע:

- (1) מתוכים 120 מ"ר דירת מגורים במפלס 166 ו- 389 מ"ר מסחר במפלס הכניסה הקובעת 159..
- (2) מתוכים 389 מ"ר אחסנה נלוות לתעסוקה במפלס 163..
- (3) תעסוקה 162 מ"ר במפלס 152..
- (4) מתוכים 371 מ"ר חנייה במפלס 156 ו- 209 מ"ר אחסנה נלוות לתעסוקה במפלס 152..
- (5) גובה המבנה אינו כולל גובה חדר מדרגות ואו גובה פיר מעלית (נמדד ממפלס הכניסה הקובעת השווה ל 159. גובה מבנה כללי 18 מ' שנמדד ממפלס 152)
- (6) או כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

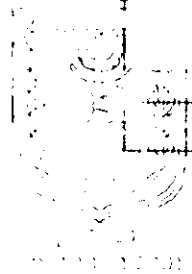
<p>6.1 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הפקעות ו/או רישום</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/או רישום</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965. רישום -- בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 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.</p> <p>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' 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. 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>6.4</p>

6.4	חשמל
	<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 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>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום 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</p> <p>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>
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
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.8	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית תנועה וחניה ערוכה ע"י מהנדס תנועה מוסמך לאישור מהנדס הועדה.</p>
7. ביצוע התכנית	

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית מיידית עם אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מירי עוקל	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: מירי עוקל	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מירי עוקל	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: אסעד ג'רייס	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: