

2000367 - 1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0324293

שינויי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר גוש 10286 חלקה 27 - שפרעם

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 261-0324293
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הוועדה
ביום 8.3.12 לאשר את התכנית
☐ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 261-0324293
פורסמה בילקוט הכרסומים מס'
מיום

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון ומין:

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

דברי הסבר לתכנית

מהות התוכנית הוספת שימוש למסחר בקומת קרקע והוספת אחוזי בניה למגורים, כך שהשינוי המבוקש קטן בהיקפו ומשתלב יפה עם הסביבה הקרובה ואינו משנה אותה, ומהווה רצף תכנוני לייעודים מאושרים באזור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית
שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר גוש 10286 חלקה
27 - שפרעם

מספר התכנית 261-0324293

1.2 שטח התכנית 0.500 דונם

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

קואורדינאטה X 217000

קואורדינאטה Y 744500

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא בשכונת דהר אלכניס בהמשך דרך אלתינ דרומה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות : שפרעם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דהר אלכניס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10286	מוסדר	חלק		27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 20506	4

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/ 20506	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20506 ממשיכות לחול.	6768	4332	11/03/2014



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 גורייס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אסעד גורייס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	17/03/2017	אסעד גורייס	17/03/2017	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הממיינים לבין המסמכים הממיינים לבין המסמכים הממיינים. במקרה של סתירה בין המסמכים הממיינים לבין המסמכים הממיינים על התשריטים המנחים יגברו המסמכים הממיינים.

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	גיוף עודה				נצרת	נצרת (1)		04-6460486	04-6460486	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת 6064/4 ת.ד. 6250.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיוף עודה			נצרת	נצרת (1)		04-6460486	04-6460486	

(1) כתובת: נצרת 6064/4 ת.ד. 6250.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

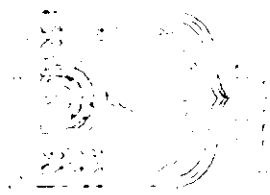
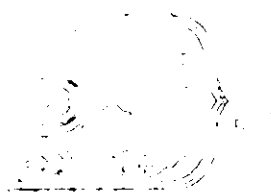
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גיוף עודה			נצרת	נצרת (1)		04-6460486	04-6460486	

(1) כתובת: נצרת 6064/4 ת.ד. 6250.

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'ריס	662		שפרעם	באב א-דיר- עיר עתיקה (1)		04-9866677	04-9866677	samirjer@net vision.net.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	אסעד ג'ריס	662		שפרעם	באב א-דיר- עיר עתיקה (2)		04-9866677	04-9866677	samirjer@net vision.net.il

- (1) כתובת: ת.ד. 285 שפרעם 20200.
- (2) כתובת: ת.ד. 285 שפרעם 20200.



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

הוספת שימוש למסחר בקומת קרקע ע"י שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר והוספת אחוזי בנייה ושינוי בהוראות התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר.
2. הגדלת זכויות הבנייה.
3. שינוי בהוראות התוכנית.
4. קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית						
שטח התכנית בדונם				0.5		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3		3		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	450	+140	590		
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+90	90		

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			
תאי שטח		יעוד	
4		מגורים ומסחר	
תאי שטח כפופים		יעוד	
4		מגורים ומסחר	
3.2 טבלת שטחים			

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	500	100
סה"כ	500	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	500.41	100
סה"כ	500.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים: - בתי מגורים, שטחי חנייה, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בניין וכיו"ב. מותר יהיה לבנות בניין עזר המשמש כמוסך לרכב פרטי. מסחר: - השימוש למסחר יתאפשר בקומת הכניסה. מסחר קמעונאי, מעבדות, כריכיות, מכונים ליופי ואימון גופני, משרדים, מחסנים, בנקים, בתי קפה ומסעדות, חנויות לתיקון אופניים ואופנועים ומכירתם, חנויות אלקטרוניקה ומחשבים, חנויות למכירת מכוניות, חנויות לממכר צבעים, חומרי בניין, חנויות למכירה סיטונאית, וכל תכלית הדומה במהותה לתכליות המוזכרות. 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.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הבניה תהיה בהתאם לטבלת זכויות והגבלת הבניה כך:- א. מספר יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 3 יח"ד, והיקף השטח המסחרי שיותר בקומת קרקע בלבד לא יעלה על 90 מ"ר. ב. אחוזי הבנייה הכוללים לא יעלו על 200%. ג. קו בניין קידמי בקומת קרקע יהיה 5 מ' 2. מבנה עזר: - בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי, או בחלק ממנו או במרתפו או בקומת עמודים מפולשת שלו, או באחת מקומותיו, או על גגו והמיועד לשמש לאחד או יותר מאלה:- חניה לרכב פרטי, חדר כביסה ואו ייבוש כבסים, חדר הסקה, חדר חשמל, מחסן לכלי עבודה, מקלט, חדר מכוונות, פיר מעלית, בריכת מים סגורה, חדר לאחסנת מיכלי גז או מיכלים לאצירת אשפה, ארובות אוויר ואינסטלציה סניטרית. א- גודל מבנה עזר לא יעלה על 6% משטח המגרש. ב- גובה רום פנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מ'. ג- מיקום מבנה עזר יכול שיהיה בתוך הבניין כאמור לעיל, או בתחום המרווח הצידי והאחורי בצמוד לגבול מגרש השכן בתנאי קיר אטום כלפי מגרש השכן, ושיפועי הגג ינוקזו לכוון מגרש הבניה של המבקש. 3. המסחר יהיה בקומת קרקע והמגורים בקומות העליונות.
ב	הוראות פיתוח תנאי למתן היתר בניה מכח תוכנית זו יהיה הגשת תוכנית פיתוח למגרש הבנייה בו מבוקש ההיתר, וזאת עם הבקשה להיתר.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

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.

6.2

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 בניין 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 אוריר 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'

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 פרטי 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

6.2	חשמל
	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.
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	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.
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בנייה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בהתאם להוראות תקן ישראלי 413.
6.5	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית
6.6	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6.8	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 10 שנים מיום אישורה

