

2000402253-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תכנית מס' 261-0402651 צפון
מינהל התכנון
הת"ת ק 32
הסדרת הבינוי בראס אלבלאט-שפרעם-ג/ 22691
12-2016
מחוז
הרשות המקומית

מחוז
צפון
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים

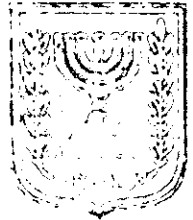


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
261-0402351-1
הועדה והגורמים לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12/16 לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המנחות

261-0402351

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נמצאת מערבית לבניין עיריית שפרעם באזור מרכז מסחרי חדש של העיר שפרעם. מהות התוכנית הינה בעיקר הוספת אחוזי שירות למרתף חנייה, והסדרת הבינוי לבניין קיים הכולל קומת חניון מבונה בקומה א. התוכנית הינה תוכנית נקודתית בהיקף קטן בשטח של כ 1.5 דונם. התוכנית מגדילה תכסית קרקע. ואינה משנה את אופי הסביבה הקרובה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

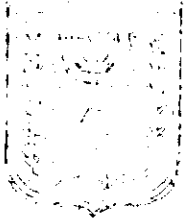


תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

22691	הסדרת הבינוי בראס אלבלאט-שפרעם-ג/	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
261-0402651		מספר התכנית		
1.447 דונם			שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת		סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
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			



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

216505 קואורדינאטה X

745391 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז מסחרי חדש מערבית למבנה העירייה, רחוב מסי 300.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שפרעם			

שכונה מרכז מסחרי חדש מערבית למבנה העירייה רחוב מסי 300.

1.5.5 נושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10308	מוסדר	חלק		28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים 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 9

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/ 11383	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11383 ממשיכות לחול.	5971	4596	29/06/2009



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



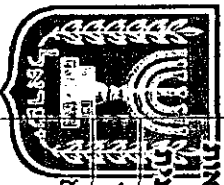
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

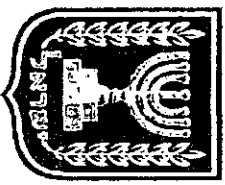
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמדות / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית			אסעד גירייס					הוראות התכנית
כן	תשריט מצב מוצע		אסעד גירייס		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט המראה את המצב המאושר החל באזור.	12/12/2016	אסעד גירייס	12/12/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה תדפיסה 9

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



תכנון זמין
מונה תדפיסה 9

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	טלאל ארמלי			שפרעם	שפרעם (1)	15	04-9865671	04-9867265	

תורה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 590 שפרעם 20200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טלאל ארמלי			שפרעם	שפרעם (1)	15	04-9865671	04-9867265	

(1) כתובת: ת.ד. 590 שפרעם 20200.

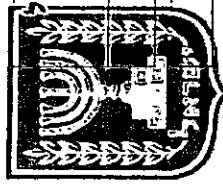
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	טלאל ארמלי			שפרעם	שפרעם (1)	15	04-9865671	04-9867265	

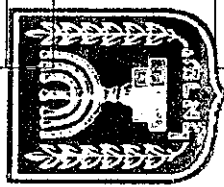
(1) כתובת: ת.ד. 590 שפרעם 20200.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

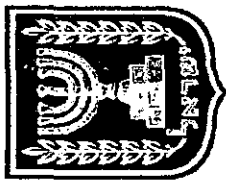
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסעד גרייס		אסעד גרייס	שפרעם	שפרעם		049866677		SAMIRJER @NETVISIO N.NET.IL
מהנדס (מודד מוסמך	מודד	אסעד גרייס	662		שפרעם	באב א-דיר- עיר עתיקה) (1		04-9866677	04-9866677	samirjer@net vision.net.il



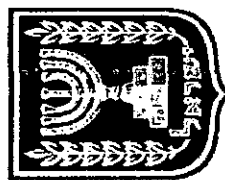
מנהל תכנון זמין
מנהל הדפסה 9



מנהל תכנון זמין
מנהל הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 מאיזור מגורים ומסחר למסחר ומשרדים ליצירת מסגרת תיכנונית לבנייה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאיזור מגורים ומסחר למסחר ומשרדים.
2. קביעת הוראות למתן היתר בניה.
3. קביעת זכויות בניה ושינוי בהוראות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.447



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			-10	10	יח"ד	מגורים (יח"ד)
			-1,237	1,237	מ"ר	מגורים (מ"ר)
		483	+71	412	מ"ר	מסחר (מ"ר)
		960	+548	412	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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 9

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	קו בנין עילי
דרך מאושרת	20		
דרך משולבת	30		
מסחר ומשרדים	10		
קו בנין עילי	10	מסחר ומשרדים	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	304	21.01
דרך משולבת	112	7.74
מגורים ומסחר	1,031	71.25
סה"כ	1,447	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	305.66	21.01
דרך משולבת	112.88	7.76
מסחר ומשרדים	1,036.31	71.23
סה"כ	1,454.85	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.1.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט. תאסר בנייה כלשהי בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט. תאסר בנייה כלשהי בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3	מסחר ומשרדים
4.3.1	שימושים השימושים המותרים יהיו לפי התכנית המאושרת ג/ 11383 שחלה על השטח מלבד מגורים. א- מסחר בקומת קרקע:-- מזון, פרחים, טבק, צעצועים, קיוסקים למכירת מצרכים שאינם מוכנים במקום וללא חימום, טיגון, אפיה או בישול, עיתונים, מספרה, מכבסה שלא על בסיס קיטור, נעליים, בגדים, ספרים, אופטיקאי, צילום, סופרמרקט, אביזרי חשמל לרבות תיקונים, אלקטרוניקה, סניף בנק בית מרקחת ומשרדים. ב- משרדים בקומות ב,ג. ג- השימושים והתכליות האסורים באזור זה:-- 1. מבני ושטחי תעשייה. 2. מבני מלאכה המיועדים להקמה באזור מלאכה ותעשייה זעירה. 3. מחסנים סיטונאיים. 4. מבני ומתקני בידור הגורמים לרעש. 5. מכבסות הפועלות בקיטור. 6. שימוש קרקע או בניין הגורמים לדעת הוועדה המקומית מטרד בתוך או בסמוך לאזורי מגורים.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הבניה תהיה בהתאם לטבלת זכויות והגבלת הבניה.
ב	עיצוב אדריכלי תוכנית הבינוי תפרט את הבקשה להיתר, תראה את פתרונות החנייה הדרושה לפי התקן, מפלסי הבנייה הנדרשים, מקומות החנייה והסדרתן על פי התקנות התקפות לעת הוצאת היתר.

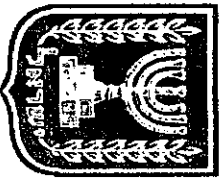
5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל המניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוז בנייה (%)	שטחי בנייה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							שטחי שירות	מעל המניסה הקובעת				
קדמית	אחורי	צידית- שמתלי	4	20	72	284	שירות	מעל המניסה הקובעת	גודל מגרש מצערי	1031	10	מסחר (משדדים)
	אחורי	צידית- יפוני					שירות	עיקרי				
תכנון זמין מונה תדפסה 9	(3)	(3)	(3)									

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחדות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המיועדים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע:

- (1) המתחלקים ל-483 מ"ר מסחר בקומות הכניסה ו-960 מ"ר משדדים בקומות ב.ג.
- (2) מתוכים 74% חניון מבונה בקומה א' ו-150 מ"ר אחסנה נלווים למסחר.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה תדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.2

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה :- תנאי למתן היתר בנייה הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כחוק.
רישום :- בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק.

6.3

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 השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה 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 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'

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.

בתוכניות מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.3	חשמל
	<p>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 עבודות 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 עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>



6.5	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתרי בניה למוסדות ציבור מותנית בהבטחת סידורים לנכים עפ"י תקנות התכנון והבנייה ולשביעות רצון מהנדסה הוועדה המקומית.</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	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות בהתאם לתקנות החניה.</p>

6.9	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

7	ביצוע התכנית
---	---------------------



7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית מיידיית עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 9	שם: טלאל ארמלי שם ומספר תאגיד:	סוג: טלאל ארמלי	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	שם: טלאל ארמלי שם ומספר תאגיד:	סוג: טלאל ארמלי	תאריך: חתימה:	יזם
	שם: טלאל ארמלי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: אסעד ג'רייס שם ומספר תאגיד: אסעד ג'רייס	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9