

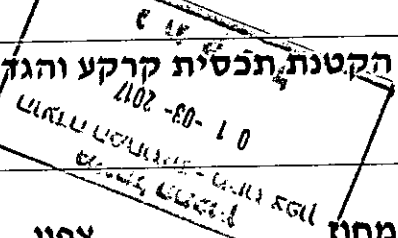
הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

תכנית מס' 261-0415232

הקטנת תכנית קרקע והגדלת אחוזי בניה, יח"ד ומס' קומות



צפון

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

261-0415232--

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

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 261-0415232--
הועדה הכוללת לתכנון ולבניה החליטה
כיום לא תכנית לא נקבעה טענה אישור שר
התכנית נקבעה טענה אישור שר
בהחלט מינהל התכנון

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בגוש 10260 חלקי חלקה 97, הקטנת תכנית קרקע והגדלת אחוזי בניה, מס' יח"ד, מס' קומות ושינויי קווי בנין, שינויי לתכנית מס' ג/16197 המאושרת - שפרעם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הקטנת תכסית קרקע והגדלת אחוזי בניה, יח"ד ומס' קומות

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

261-0415232

מספר התכנית

2.153 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5. מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

קואורדינטה X 214670

קואורדינטה Y 746560

1.5.2 הייגור מקום בסמוך לרחוב הראשי בכניסה המערבית לשפרעם.

1.5.3 רשיונות מקומות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבתן חלה התכנית

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10260	מוסדר	חלק		97

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכנית קדמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
16197/א	102, 10 - 7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



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
10567 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10567 ממשיכות לחול.	5114	57	19/09/2002
7025 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7025 ממשיכות לחול.	4305	3335	18/05/1995
9915 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9915 ממשיכות לחול.	4604	1247	06/01/1998
16197 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16197 ממשיכות לחול.	57690	1667	23/01/2008



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



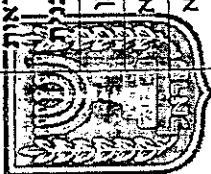
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

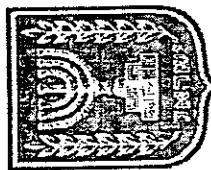
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				נביל טוביא			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		נביל טוביא		תשריט מצב מוצע	כן
ניקוז	מנחה	1:250	1	15/04/2016	סעיד מרגיח	09/05/2016		לא
ניקוז	מנחה	1:1	19	15/04/2016	סעיד מרגיח	10/05/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:500	1	23/04/2016	נביל טוביא	28/09/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	22/02/2017	נביל טוביא	24/02/2017		לא



תנן זמן
מונה הדפסה 9

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

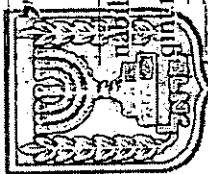


תכנון זמן
מונה הדפסה 9

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	זאחי נחלה			שפרעם	(1)		04-9503742	04-9862501	nabil@bezeqint.net



תתן זמין
מונה הדפסה 9

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת דהר אכניס ת.ד. 655 שפרעם.

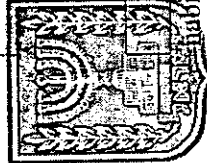
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זאחי נחלה			שפרעם	(1)		04-9503742	04-9862501	nabil@bezeqint.net

(1) כתובת: שכונת דהר אכניס ת.ד. 655 שפרעם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אחרים			שפרעם	(1)		04-9503742		
בעלים	זאחי נחלה			שפרעם	(2)		04-9503742	04-9862501	nabil@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

(1) כתובת: שפרעם

מיקוד 20200.

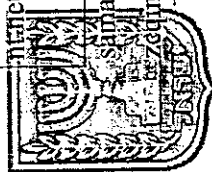
(2) כתובת: שכונת דהר אכניס ת.ד. 655 שפרעם.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

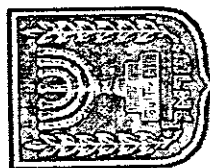
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	נביל טוביא	614	אבו קרשין נביל משרד מדידות	שפרעם	(1)		04-9866773	04-9868777	nabil@bezeqi
מהנדס מים ובניב	יועץ	סעיד מרגייה	27113		יפיע	(2)		04-6011228	04-6552599	samarj99@bezeqi.net

(1) כתובת: ת.ד. 6883 שפרעם מיקוד 2020000.

(2) כתובת: יפיע - ת.ד. 1086 מיקוד 16955.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מונח	הגדרת מונח
מגורים ב'	בהתאם למגורים ב' בתכנית ג/16197 המאושרת.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקטנת תכסית קרקע והגדלת אחוזי קרקע, מס' יח"ד, מס' קומות ושינויי קווי בנין - שפרעם

2.2 עיקרי ההוראות התכנית

- הגדלת אחוזי בניה מ- 180% ל- 300% (160% עיקרי ו- 40% שירות ו- 100% שירות לחניה)
- הקטנת תכסית קרקע מ- 60% ל- 50%.
- הגדלת מס' יח"ד מ- 3.5 יח"ד ל- 14 יח"ד.
- הגדלת מס' הקומות מ- 3 קומות ל- 4 קומות מעל קומת חניה.
- בניית קומת חניון תת קרקעי מתחת לקומת הכניסה (קומת הקרקע).
- במידה וייבנו שני מבנים בתא שטח אחד המרחק ביניהם לא יפחת מ- 6 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.153

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3.5	+10.5	14		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,184	-94	2,090		
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+150	150		

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	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	101			
מגורים ב'	1			
חזית מסחרית			מגורים ב'	1
להריסה			דרך מאושרת	101
קו בנין עילי			דרך מאושרת	101
קו בנין עילי			מגורים ב'	1
קו בנין תחתית תת קרקעי			דרך מאושרת	101
קו בנין תחתית תת קרקעי			מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**תכנון זמין
מונה הדפסה 9

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	764	35.31
מגורים ב'	1,400	64.70
סה"כ	2,164	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	759.52	35.29
מגורים ב'	1,393.01	64.71
סה"כ	2,152.53	100

4. נעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בנייני מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מסחר בגודל מקסימלי של 150 מ"ר ומבני שירות למבנים בקומת הכניסה.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2.2	הוראות



משרד תכנון ומבנה
הדפסה 9



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 9



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יחיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואומנות הדפסה 9 תכנון זמין
- 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 בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'
- ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודה לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
- ה. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- ו. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או תכנון זמין מונה הדפסה 9
- ז. לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.
- ח. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.
- ט. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- י. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.	
6.3	ניקוז
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות ניקוז ונחלים קישון לתשריט הבקשה והסדרת דרך הגישה לתחום התכנית. 2. יש לצרף לבקשה להיתר תכנית ניקוז ותכנית למניעת הצפות בתחום התכנית כתוצאה מאירוע זרימה נדיר המתאים להסתברות 1% בנחל שפרעם. 3. קביעת מפלסי רצפות המבנים ומפלסי הפיתוח המינימאליים בתחום התכנית ייקבעו על פי אירוע זרימה נדיר המתאים להסתברות 1%. המבנים ותחום הבקשה יסומנו על רקע חתך אורך לנחל שפרעם ומפלס ההצפה הצפוי בהסתברות 1%. 4. יש להעביר לחוות דעת רשות הניקוז ולאישורה את תכניות הביצוע להסדרת דרך הגישה לתחום התכנית.	
6.4	ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.	
6.5	שמירה על עצים בוגרים
א. העצים שייעודם להעתקה יועתקו בין החודשים דצמבר פברואר למקומות הקבועים מראש בפיקוח אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה למשך 3 שנים לפחות. ב. בשטח הפרויקט יועתקו 8 עצים לפי הנספח לעצים בוגרים. ג. ביצוע עבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדין.	
6.6	קולטי שמש על הגג
א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
6.7	רישום שטחים ציבוריים
בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.	
6.8	זיקת הנאה
סימון בתשריט חזית מסחרית היתר הבניה יכלול סימון של זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בכל רוחב הקולונדה שלא תפחת מ- 3 מ'.	
6.9	היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין
מזכה הדפסה 9



תכנון זמין
מזכה הדפסה 9



תכנון זמין
מזכה הדפסה 9

6.10	הפקעות לצורכי ציבור
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
6.11	הריסות ופינויים
	הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, בעת ביצוע הדרישה.
6.12	בטחון ובטיחות
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9