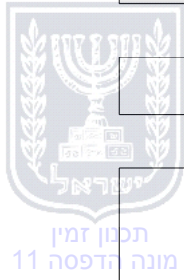


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-0424796

הסדרת מערכת דרכים פנימית



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
גבעות אלונים  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מתקנת את מצב ומתאימה אותו לתשריט חלוקה מאושר בחלקה. בתחום התכנית עובר כיום אפיק ניקוז אשר מקומו עתיד להשתנות עפ"י תכנית אב לניקוז אשר תעביר מובל מים תת קרקעי בגבול החלקה הצפוני, וכך תמנע פגיעה אשר נעשתה למגרש ותאפשר שימוש יעיל בו, תבוטל דרך משולבת החוצה את המגרש לשני חלקים בלתי שמישים, וישונה יעוד של דרך להולכי רגל לדרך משולבת אשר תבטיח תשתית תחבורתית תקינה. בכך נשמור על הצמדות לתשריט החלוקה המאושר בחלקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
הסדרת מערכת דרכים פנימית	שם התכנית ומספר התכנית	
	מספר התכנית	
	שטח התכנית	1.2
	סוג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	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



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

גבעות אלונים

קואורדינאטה X 215046

קואורדינאטה Y 746482

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת אלעין, רח' דאהר עומר אלזידאני

**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 אלעין

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10262	מוסדר	חלק		11-12

**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 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/09/2002	57	5114	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10567 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10567



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאדי איוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאדי איוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 48 05/03/2017	שאדי איוב	12/02/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 זמין  
מונה הדפסה 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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית שפרעם	שפרעם	(1)		04-9059111	04-9059102	
	פרטי	מוחמד ח'טיב			שפרעם	(2)		04-9500734	04-9500734	
	פרטי	וליד שקיר			שפרעם	(3)		04-9860719	04-9501052	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 505.

(2) כתובת: ת.ד. 463 שכונת אלעין.

(3) כתובת: שכונת אלפואר.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית שפרעם	שפרעם	(1)		04-9059111	04-9059102	
פרטי	מוחמד ח'טיב			שפרעם	(2)		04-9500734	04-9500734	
פרטי	וליד שקיר			שפרעם	(3)		04-9860719	04-9501052	

(1) כתובת: ת.ד. 505.

(2) כתובת: ת.ד. 463 שכונת אלעין.

(3) כתובת: שכונת אלפואר.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוחמד ח'טיב			שפרעם	(1)		04-9500734	04-9500734	
בעלים		וליד שקיר			שפרעם	(2)		04-9860719	04-9501052	

(1) כתובת : ת.ד. 463 שכונת אלעין.

(2) כתובת : שכונת אלפואר.

**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		איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן		052-6089120	04-9862742	Ayoubsh@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	שאדי איוב	1139		שפרעם	(1)		052-6089120	04-9862742	Ayoubsh@g mail.com

(1) 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

הסדרת מערכת דרכים פנימית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממעבר להולכי רגל ל-דרך משולבת.
2. שינוי יעוד מדרך משולבת למגורים ומסחר.
3. שינוי בהוראות וזכויות הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	100
מגורים ומסחר	2,1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	100
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	2,1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	2,1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך משולבת	100
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	229	12.05
מגורים א	3	0.16
מגורים ומסחר	1,108	58.32
ש.צ.פ.	4	0.21
שביל להולכי רגל	556	29.26
<b>סה"כ</b>	<b>1,900</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	602.93	31.73
מגורים ומסחר	1,297.12	68.27
<b>סה"כ</b>	<b>1,900.05</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	דרך משולבת
4.1.1	<b>שימושים</b> ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות. דרך זו תהיה דרך חד סטרית.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> אסורה כל בניה בתחום הדרך
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	<b>שימושים</b> - קומה מתחת לכניסה הקובעת תשמש לחניה. - קומת קרקע וקומה א- מסחר ומשרדים. -קומה ב+ג -מגורים.
4.2.2	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
										מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3) 15	(2) 8	50	293	93	(1)	24	176	400	1	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים ומסחר	
(4) 5	(4) 3	(4) 3	(4) 3	1	4													

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 המירביים בתכנית זו

### הערה ברמת הטבלה:

- שטח עיקרי למסחר/משרדים (תעסוקה) הינו 88%. יותר שימוש מסחר/משרדים (תעסוקה) בשתי הקומות הראשונות מעל הכניסה הקובעת.
- מימוש זכויות הבנייה של המסחר ו/או המשרדים מותנה במתן פתרון חנייה בהתאם לתקנות התקפות.
- תא שטח מס' 2 יוצמד לשטח גובל עם אותם זכויות בניה (176% עיקרי, 24% שרות, סה"כ 200%).

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ל"ר.
- בשתי הקומות העליונות ב' ו-ג'..
- לא כולל גובה חדר מדרגות בגובה של 2.5 מ' ופיר מעלית בגובה של 4.5 מ'..
- קווי הבנין לחנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת כמסומן בתשריט..

## 6. הוראות נוספות

6.1	חשמל
	<p>א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>3.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35 מ' מציר קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' - כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3.0 מ' - כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>1.0 מ' - מארון רשת</p> <p>3.0 מ' - שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר 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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יתכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח</p>

<b>חשמל</b>	<b>6.1</b>
<p>על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.2</b>
<p>6.1 מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>6.2 ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור הועדה מקומית. בנוסף, תתאפשר גישה ותחזוקה של מובל הניקוז הקיים אשר עובר בתחום תא שטח מספר 1 שייעודו מגורים ומסחר עד להעתקתו.</p> <p>6.3 ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של בישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .</p> <p>6.4 תברואה</p> <p>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 .</p>	
<b>פסולת בניין</b>	<b>6.3</b>
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.4</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.5</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.6</b>
<p>1- תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הנו אישור נספח בינוי, חנייה והסדרי תנועה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2- תנאי למתן היתר בניה אישור הסדרי תנועה בצמתים על ידי רשות התמרור. דרך משולבת מספר 85 תהיה חד סטרית.</p> <p>3- תנאי למתן היתר בניה הנו ביצוע בפועל של העתקת מובל הניקוז הקיים אשר עובר בתא שטח מספר 1 שייעודו מגורים ומסחר.</p> <p>4- מימוש זכויות הבניה של המסחר ו/או משרדים מותנה במתן פתרון חניה בהתאם לתקנות התקפות, לרבות חניה תת-קרקעית בהיקף עד 93%, בכפוף לנסיגה בהתאם לתכנית האב לניקוז המאושרת בקו בנין קדמי 5 מ'.</p> <p>5- תנאי למתן טופס 4 הנו ביצוע החניית בפועל.</p>	

<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

<b>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.8</b>
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11