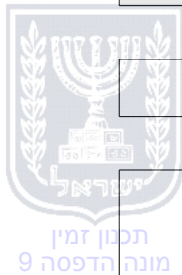


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0423699

שינוי ייעוד וקביעת זכויות בניה במגרש, חלקה 27 גוש 10297-שפרעם



| | |
|------------------|--------------|
| מחוז | צפון |
| מרחב תכנון מקומי | גבעות אלונים |
| סוג תכנית | תכנית מפורטת |

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/04/2018

לאשר את התוכנית

15/05/2018

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית הינה שינוי יעוד קרקע של מגרש מגורים לייעוד מגורים מעורב במסחר, בשכונת אלח'רובייה בשפרעם דרומית לדרך מס' 79. התוכנית מציעה הקמת 4 קומות + קומת חניה מתחת למפלס הכניסה, בקומת הכניסה יותר מסחר ומעליו 3 קומות למגורים הכוללים 4 יח"ד.



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

שינוי ייעוד וקביעת זכויות בניה במגרש, חלקה 27 גוש
10297-שפרעם

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

261-0423699

מספר התכנית

0.524 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

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

215375 קואורדינאטה X

744750 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אלח'רוביה דרומית לדרך 79

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 | אלח'רוביה | | |

שכונה אלח'רוביה דרומית לדרך 79

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10297 | מוסדר | חלק | | 27 |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|----------------|------------------|
| גא/ מק/ 09 /35 | 47, 12, 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

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 23/01/2008 | 1667 | 5769 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15653 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 15653 |
| 22/02/2012 | 2836 | 6383 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גא/ מק/ 35 /09 ממשיכות לחול. | שינוי | גא/ מק/ 35 /09 |



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 ג'רייס | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | אסעד ג'רייס | | תשריט מצב מוצע | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 23/04/2018 | אסעד ג'רייס | 23/04/2018 | קומבלציה של המצב המאושר באזור | לא |

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



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 | בסאם נעראני | | | שפרעם | אלח'רוביה (1) | | 052-6211196 | 04-9867141 | abobsam@live.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 5094 שפרעם 20200.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|-------|------------------|-----|-------------|------------|------------------|
| פרטי | בסאם נעראני | | | שפרעם | אלח'רוביה (1) | | 052-6211196 | 04-9867141 | abobsam@live.com |

(1) כתובת: ת.ד. 5094 שפרעם 20200.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----------------|---------------|----------|-------|------------------|-----|-------------|------------|------------------|
| בעלים | | בסאם נעראני | | | שפרעם | אלח'רוביה (1) | | 052-6211196 | 04-9867141 | abobsam@live.com |

(1) כתובת: ת.ד. 5094 שפרעם 20200.

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 | באב א-דיר- עיר עתיקה) (1) | | 04-9866677 | 04-9866677 | samirjer@net vision.net.il |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------------------|------|-------------|---------------|----------|-------|---------------------------------|-----|------------|------------|-------------------------------|
| מהנדס ומודד מוסמך | מודד | אסעד ג'רייס | 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.



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 ממגורים למגורים ומסחר, שינוי וקביעת הוראות וזכויות בניה ויצירת מסגרת תכנונית למתן היתרים והרשאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר

2. שינוי וקביעת הוראות וזכויות בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 9**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|--------------|---------|
| מגורים ומסחר | 7 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|--------------|----------------|
| קו בנין עילי | מגורים ומסחר | 7 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------|-----|--------|
| מגורים א | 522 | 100 |
| סה"כ | 522 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------------|-----------|--------------|
| מגורים ומסחר | 524.24 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|--------------|-----------|------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 100 | 524.24 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים ומסחר |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>מגורים :- השימוש למגורים יהיה בקומות העליונות. בתי מגורים, שטחי חנייה, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בניין. מסחר :- בקומה במפלס הדרך תותר מסחר בהיקף כולל של עד 120 מ"ר ושאר הקומה תשמש כשטח שרות עבור המגורים כגון מחסנים. מבנה עזר :- מותר יהיה לבנות בניין עזר המשמש כמוסך לרכב פרטי.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>חניה לא יינתנו היתרי בניה ללא מתן פתרונות חניה בתחום המגרש ובתחום קומת החניה שתחושב כמובן כשטח שירות.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | |
|------------------|----------------|------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|---------|------|---|-----------------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 17 | 8 | 4 | 47 | 203 | (3) 40 | | (2) 58 | (1) 105 | 500 | 7 | מגורים ומסחר |
| (4) | (4) | (4) | 1 | 4 | | | | | | | | | | | | |



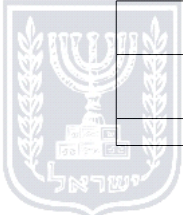
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | יעוד |
|------------------|---------|--------------|
| קדמי (4) | | מגורים ומסחר |
| | | 7 |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 120 מ"ר מסחר בקומת הכניסה.
- (2) מתוכם 6% למבנה עזר.
- (3) קומת מרתף המשמשת חניה תת קרקעית.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

| | |
|------------|---|
| 6.1 | חלוקה ו/ או רישום |
| | <p>המגרש בהתאם לתשריט חלוקה מאושר. רישום :-בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.</p> |
| 6.2 | חשמל |
| | <p>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.</p> <p>ב. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <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> <p>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 אורירי 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> <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>בתוכניות מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או תכנון זמין 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</p> |



| | |
|------------|---|
| 6.2 | חשמל |
| | 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. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

| | |
|------------|---|
| 6.3 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| | מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום 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. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

| | |
|------------|---|
| 6.4 | חיזוק מבנים, תמא / 38 |
| | היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים דפי הוראות 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 | היטל השבחה |
| | היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

| | |
|-----------|---------------------|
| 7. | ביצוע התכנית |
|-----------|---------------------|

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|------------|---------------------|

זמן משוער לביצוע התוכנית מיידית עם אישורה