

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-0519926

שינוי ייעוד ושינוי בזכויות והוראות הבניה במגרש-ג/ 23473 - 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 :

25/04/2018

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

א) מגרש התוכנית, נמצא בסמוך לדרך ראשית (298) ברוחב 15 מ', בגוש 10286 חלקה 27 בשפרעם. בחלקה הנ"ל קיים תשריט חלוקה שעל פיו נרכשו כל המגרשים והוצאו היתרים בהתאם. באזור זה ובחלקה זו במיוחד אושרו תוכניות להגבהת הבנייה והוספת יח"ד, משני צידי הדרך (298) מתפתח שימוש מסחרי פעיל, ומהות תוכנית זו אינה משנה את אופי הסביבה הקרובה.

ב) תשריט חלוקה ::- אין תשריט חלוקה מאושר, קיים תשריט חלוקה שהבעלים המקוריים של חלקה 27 מגוש 10286 חילקו את אדמתם בתשריט ומכרו אותה עפ"י אותו תשריט.

הוועדה המקומית הנפיקה בעבר והיא ממשיכה להנפיק היתרים על פי אותו תשריט

ג) מצב מאושר לפי ג/9915- שטח המגרש 968 מ"ר, ס"ה אחוזי בנייה מותרים 120%, 90% עיקר, 30% שירות ב 3 קומות. על המגרש קיים בניין בן שתי קומות שהוקם עפ"י היתר.

ד) חניה לאורך דרכים לפי תוכנית ג/9915- בפרק ו דרכים, סעיף קטן חניה לאורך דרכים נקבע, "תותר חניה לאורך דרכים במקומות שישומנו כמיועדים לכך בתוכנית מפורטת. מקומות החניה המוסדרים לאורך הדרכים, יחושבו כחלק ממכלול צרכי החניה של הפרוייקטים הנבנים לאורך אותה דרך."

ה) התוכנית מציעה- שינוי ייעוד ממגורים ליעוד משולב מגורים מסחר ומשרדים, הגדלת ס"ה אחוזי בנייה ל- 204%- 156% עיקרי, 48% שירות, כאשר המסחר יהיה בקומת קרקע, וקומה אחת מעל משרדים, ומגורים

בקומות העליונות הכוללים 120 מ"ר שירות שישמשו לרווחת הדיירים. כמו כן התוכנית מציעה חניה מספקת לכל הייעודים תוך הסדרת החניה לאורך הדרך, כפי שנקבע בתוכנית ג/9915, פרק ו' סעיף קטן 5, ומקצה גם חניה נוספת לציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שינוי ייעוד ושינוי בזכויות והוראות הבניה במגרש-ג/ 23473- שפרעם.

**מספר התכנית** 261-0519926

**1.2 שטח התכנית** 1.673 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

**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	217026
קואורדינאטה Y	744638

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת ט'הר אלכניס שפרעם דרך מס' 298

### 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	ט'הר אלכניס		

שכונה שכונת ט'הר אלכניס בשפרעם דרך מס' 298

### 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 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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/1995	3335	4305	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7025 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7025
06/01/1998	1247	4604	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9915 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9915
20/03/2013	3730	6566	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19593 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19593



**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
חניה	מנחה	1: 250	1	27/04/2018	דיאנה יעקוב	27/04/2018	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/04/2018	אסעד ג'רייס	27/04/2018	מצב מאושר	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	מוריס שחאדה			שפרעם	(1)		04-9865726	04-8721325	m-nisim1@barak.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 179 שפרעם 20200.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוריס שחאדה			שפרעם	(1)		04-9865726	04-8721325	m-nisim1@barak.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 179 שפרעם 20200.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוריס שחאדה			שפרעם	(1)		04-9865726	04-8721325	m-nisim1@barak.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 179 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 גרייס	662		שפרעם	באב א-דיר- עיר עתיקה ) (1		04-9866677	04-9866677	samirjer@net vision.net.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	אסעד גרייס	662		שפרעם	באב א-דיר- עיר עתיקה ) (2		04-9866677	04-9866677	samirjer@net vision.net.il
מהנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	דיאנה יעקוב	83226		אעבלין	(3)		04-9503017	04-9503017	ya.emd@gma il.com

(1) כתובת : ת.ד. 285 שפרעם 20200.

(2) כתובת : ת.ד. 285 שפרעם 20200.

(3) כתובת : כפר אעבלין מיקוד 30012.





**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**

שינוי ייעוד ממגורים למגורים, מסחר ותעסוקה, שינוי בהוראות וזכויות בניה, ויצירת מסגרת תכנונית למתן היתרים והרשאות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד ממגורים למגורים, מסחר ותעסוקה.

2. שינוי בזכויות והוראות הבנייה.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מגורים מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	705	42.14
מגורים א'	968	57.86
סה"כ	1,673	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
42.11	704.81	דרך מאושרת
57.89	968.84	מגורים מסחר ותעסוקה
<b>100</b>	<b>1,673.65</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	<b>שימושים</b>
	א- מגורים:-יהיה בקומות העליונות, בתי מגורים, שטחי חנייה, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בניין וכיו"ב. ב- מסחר ותעסוקה :- השימוש למסחר יתאפשר בקומת הכניסה ולתעסוקה קומה אחת מעל. מסחר קימעונאי, מעבדות, כריכות, 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. ג- 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. ד- מבנה עזר :-מותר יהיה לבנות בניין עזר המשמש כמוסך לרכב פרטי.
4.2.2	<b>הוראות</b>



## 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				
								אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
(4) 3	(4) 3	(4) 3	(3) 22	10	9	40	204	מ"ר	מ"ר	(2) 48	(1) 156	950	100	מגורים מסחר ותעסוקה



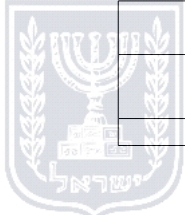
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי 3 (4)		מגורים מסחר ותעסוקה
	100	

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 241 מ"ר מסחר בקומת קרקע, 304 מ"ר תעסוקה בקומה א' ו-966 מ"ר מגורים בקומות העליונות.
- (2) מתוכם כ-120 מ"ר שירות לרווחת הדיירים.
- (3) גובה מבנה אינו כולל גובה מעלית ו/או גובה חדר מדרגות.
- (4) כמסומן בתשריט.



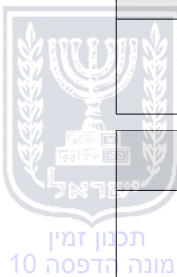
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש+ 9 מקומות חניה בתחום רצועת הדרך המסומנים כזיקת הנאה לטובת השימושים בתחום המגרש.
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	חלוקה :- תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא האיחוד וחלוקה כנדרש בחוק. רישום :-בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.
<b>6.3</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<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, תעשיה 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'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>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><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>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 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>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
	<p>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.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
	<p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>
	<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p>
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>שרותי כבאות</b></p>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<p><b>6.10</b></p>	<p><b>זיקת הנאה</b></p>
	<p><b>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</b> זיקת ההנאה על 9 מקומות חניה המסומנת בתחום רצועת הדרך לטובת השימושים בתחום</p>

<b>6.10</b>	<b>זיקת הנאה</b> <b>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</b>
	המגרש.
<b>6.11</b>	<b>זיקת הנאה</b> <b>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b>
	זיקת הנאה על המדרכה למעבר כלל הציבור
<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה



<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>

זמן משוער לביצוע התוכנית מיידית מיום אישורה

