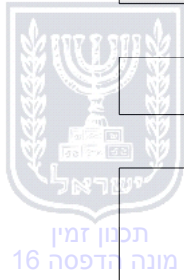


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0516674

תכנית מפורטת ג/23422 לשינויי יעוד ממגורים ג למגורים, מסחר ותעסוקה



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
סוג תכנית	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 נמצאת בצד המערבי של העיר שפרעם בכביש מס' 2 בסמוך לכביש הכניסה הראשי לעיר. האזור עצמו מתפתח מאוד בשנים האחרונות וכביש מס' 2 נמצא בשלבי עבודה להרחבתו עם קירות, מדרכות ותאורה ...

התכנית באה להכשיר את הקרקע לאזור מסחרי ותעסוקתי

תכנית מפורטת לשינויי יעוד מאזור מגורים ג' למגורים, מסחר ותעסוקה, הגדלת תכסית קרקע, אחוזי בניה, מס' קומות ומס' יח"ד והקטנת קווי בנין.

בתא שטח 1 :

יותר חניון תת קרקעי, חנויות למסחר ו/או משרדים בקומה ראשונה (קומת הקרקע), קומה שנייה למשרדים, קומה שלישית ועד 5 למגורים.

בתא שטח 2 :

יותר חנויות למסחר ומשרדים בקומת הקרקע ומעליה 4 קומות למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ושם התכנית ומספר התכנית
 שם התכנית: תכנית מפורטת ג/23422 לשינויי יעוד ממגורים ג למגורים, מסחר ותעסוקה

מספר התכנית: 261-0516674

1.2 שטח התכנית
 שטח התכנית: 0.909 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	215270
קואורדינאטה Y	746260

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת בצד המערבי של העיר שפרעם ע"י בית ספר עמל.

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 מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10262	מוסדר	חלק		34

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נביל טוביא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נביל טוביא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	01/12/2018	נביל טוביא	01/12/2018		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	01/12/2018	נביל טוביא	01/12/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/05/2017	נביל טוביא	10/12/2017		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	ואיל טוביא			שפרעם	(1)	15	04-9866773	04-9868777	office@kirshein.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שפרעם מיקוד 2020000
רח' דלתא 15
ת.ד. 6883.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ואיל טוביא			שפרעם	(1)	15	04-9866773	04-9868777	office@kirshien.com

(1) כתובת: שפרעם מיקוד 2020000
רח' דלתא 13 ת.ד. 6883.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אחרים אחרים				שפרעם	(1)		04-9866773	04-9868777	
בעלים	ואיל טוביא				שפרעם	(2)	15	04-9866773	04-9868777	office@kirshien.com

(1) כתובת: שפרעם ת.ד. 6883.

(2) כתובת: שפרעם מיקוד 2020000

רח' דלתא 13 ת.ד. 6883.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	א. קרשין מודדים מהנדסים בע"מ	שפרעם	(1)		04-9866773	04-9868777	office@kirsh ein.com

(1) כתובת: רח' ניזאר קבאני 2.ת.ד. 6883.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

שינויי ייעוד מאזור מגורים ג למגורים, מסחר ותעסוקה, הגדלת תכסית קרקע, אחוזי בניה, מס' קומות ומס' יח"ד והקטנת קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

בתא שטח 1 :

1. שינויי ייעוד מאזור מגורים ג' למגורים, מסחר ותעסוקה.
2. קומת הכניסה (במפלס הכביש) תשמש למסחר ו/או משרדים.
3. קומה שנייה תשמש למשרדים.
4. שאר הקומות ישמשו למגורים בלבד.
5. הגדלת מס' יח"ד.
6. הגדלת אחוזי בניה.
7. הגדלת מס' קומות מ- 4 קומות ל- 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
8. הגדלת תכסית קרקע.
9. בניית קומת חניון תת קרקעי מתחת לקומת הכניסה (קומת הקרקע) בשטח של עד 100%.
- לא יינתן היתר בניה במגרש מס' 1 שלא יכלול חניון תת קרקעי.
9. הקטנת קו בנין (לפי תשריט מצב מוצע).

בתא שטח 2 :

1. שינויי ייעוד מאזור מגורים ג' למגורים, מסחר ותעסוקה.
2. קומת הכניסה (במפלס הכביש) תשמש למסחר ו/או תעסוקה בשטח עד 60 מ"ר ושאר הקומה תשמש כשטח משותף לדיירים.
3. שאר הקומות שמעל למפלס הדרך (קומת הקרקע) ישמשו למגורים בלבד.
4. הגדלת אחוזי בניה.
5. הגדלת מס' קומות מ- 4 קומות ל- 5 קומות.
6. הגדלת תכסית קרקע.
7. הקטנת קו בנין (לפי תשריט מצב מוצע).



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

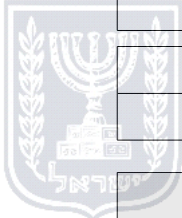
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	909	100
סה"כ	909	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	909.06	100
סה"כ	909.06	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
שימושים	4.1.1
<p>בתא שטח 1 :</p> <p>יותר חנויות למסחר שכונתי ומשרדים בקומת הקרקע שמעל לחניון תת קרקעי, קומה שנייה תשמש למשרדים שאר הקומות ישמשו למגורים .</p> <p>לא יינתן היתר בניה בתא שטח 1 שלא יכלול חניון תת קרקעי.</p> <p>בתא שטח 2 :</p> <p>יותר חנויות למסחר שכונתי ומשרדים בקומת הקרקע , מגורים בקומות העליונות.</p>	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3	0	3	3	1 (4)	5	380	60	100		80	200 (1)	484	1	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה			
3	0	3	(6)		5	270	55			70	200	425	2	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה			

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:

במסגרת היתר בניה רשאית הוועדה המקומית להעביר אחוזי בניה בין הקומות כך שסה"כ אחוזי הבניה לא יעלה על אחוזי הבניה המקסימלי.

בתא שטח 1 ו- 2 גובה המחסנים יהיה כגובה כל קומה בבניין.

בתא שטח 2 :

בקומות הקרקע (מפלס הדרך) יותרו עד 60 מ"ר מסחר ו/או תעסוקה, שאר הקומה תשמש כשטח משותף לדיירים, 4 הקומות מעל קומת הקרקע תשמשנה ל- 4 יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 40% בקומה הראשונה (קומת הקרקע) למסחר/משרדים ו- 40% בקומה השנייה למשרדים..

(2) 3 יח"ד למגרש.

(3) מותר לחדר המדרגות ופיר המעלית לבלוט 4 מ' מעל לגובה המקסימלי..

(4) קומה זו תשמש לחניה ושטחי שירות בלבד..

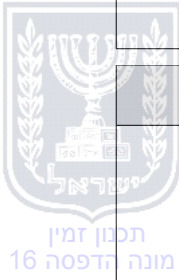
(5) 4 יח"ד למגרש.

(6) לפי תשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	לא יינתן היתר בניה ללא מתן פתרונות חניה לפי תקנות הבניה.
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר 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>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</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 תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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. 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</p>

	חשמל	6.2
	<p>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.</p>	
	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
	<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. 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. 4. תברואה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
	פיקוד העורף	6.4
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
	קולטי שמש על הגג	6.5
	<p>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.</p>	
	שרותי כבאות	6.6
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
	חומרי חפירה ומילוי	6.7
	<p>תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	
	היטל השבחה	6.8
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



6.9	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 16

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

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

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

	תוך 10 שנים מתאריך אישור תכנית זו.
--	------------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16