

2000877519-1

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון
מחוז צפון
תכנית מס' 0534586-06261
2018

תכנית מס'

הסדרת הייעודים בגוש-10304 חלקה 45 - שפרעם-ג/23581



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

הודעה על אישור תכנית מס' 0534586-06261
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 366
30.7.18

מינהל התכנון-מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 0534586-06261
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.11.18 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נכבדה טעונה אישור שר
☐ התכנית נקבעה לטענה אישור שר
אורי אילן
מנכ"לית מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
המקדח תכנית מס' 0534586-06261
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10/4/18 להכריז את התכנית
תאריך
יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מקום התוכנית :- שכונת אלקלעה, עיר עתיקה- שפרעם.

גוש/חלקה :- התוכנית ערוכה בגוש 10304 חלקה 45.

היקף התוכנית :- היקף התוכנית קטן, בשטח של 118 מ"ר, שהינו שטח חלקה 45 בשלימות מגוש 10304. מטרת התוכנית :- 1- הסדרת הייעודים ע"י ביטול דרך. 2- הקטנת קווי בניין כמסומן בתשריט. 3- שינוי בהוראות וזכויות בניה.

מצב מאושר :- לפי תוכנית ג/11383 מאושרת, חל על שטח התוכנית (המגרש) ייעוד אזור בניה מחודשת, והשימושים המותרים באזור זה הם מגורים ומסחר, שמאפשרים מסחר בקומת קרקע, משרדים בקומה מעל המסחר, ומגורים בקומות העליונות- ס"ה אחוזי בניה מותרים 240% כללי, 210% עיקרי, 30% שירות- תכסית קרקע 70%, צפיפות 14 יח"ד לדונם, 4 קומות, וקווי בניין 2 מ' מכל הצדדים.

מצב מוצע :- מגורים ב', בשתי קומות, יחידת דיור אחת. ס"ה אחוזי בניה 160% כללי, 123% עיקרי, 37% שירות, תכסית קרקע 80%, - צפיפות 9 יח"ד לדונם.

הבניין :- הבניין יהיה בן שתי קומות בלבד וגובהו לא יעלה על 6.5 מ' כולל מעקה לגג, וישמש ליחידת דיור אחת וחניה מקורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת הייעודים בגוש 10304 חלקה 45 - שפרעם-ג/

23581

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

261-0534586

מספר התכנית

0.118 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות לא

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5 מקום התכנית

ת"ת זמין
מונה תדפיס: 8

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

216134 קואורדינאטה X

745629 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת אלקלעה

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	אלקלעה-העיר העתיקה		

שכונה שכונת אלקלעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה תדפיס: 8

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10304	מוסדר	חלק	45	

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
ג/11383	45

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה תדפיס: 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 377	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 377 ממשיכות לחול.	2891		10/02/1983
ג/ 7025	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7025 ממשיכות לחול.	4305	3335	18/05/1995
ג/ 11383	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11383 ממשיכות לחול.	5971	4596	29/06/2009



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 גירייס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אסעד גירייס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/03/2018	אסעד גירייס	27/03/2018	רקע כל המפורטות המאושרות	לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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	וליד משיעל			שפרעם	(1)		04-9501690	04-9501690	walidm0@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: השוק הישן מיקוד 20200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	וליד משיעל			שפרעם	(1)		04-9501690	04-9501690	walidm0@walla.com

(1) כתובת: השוק הישן מיקוד 20200.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		וליד משיעל			שפרעם	(1)		04-9501690	04-9501690	walidm0@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

(1) כתובת: השוק הישן מיקוד 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 גירייס	662		שפרעם	באב א-דיר- עיר עתיקה)		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'ריס	662		שפרעם	באב א-דיר- עיר עתיקה) (1		04-9866677	04-9866677	samirjer@net vision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 235 שפרעם 20200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון ייחסי
הדפסה 8

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 הייעוד בהתאם לתוכניות קודמות והקטנת קווי בניין ליצירת מסגרת תכנונית להוצאת היתרים והרשאות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת הייעודים ע"י ביטול דרך.
הקטנת קווי בניין כמסומן בתשריט.
שינוי בהוראות וזכויות בניה.

תכנון ייחסי
הדפסה 8**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	45

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	45

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
בניה מחודשת	85	72.03
דרך מאושרת	33	27.97
סה"כ	118	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	118.31	100
סה"כ	118.31	100

תכנון ייחסי
הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים -- בתי מגורים, חניה.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. תתאפשר בניה של שתי קומות בלבד ולא יעלה על גובה 6.5 מ' כולל מעקה לגג.	
2. תתאפשר ניצול של יחידת מגורים אחת וחניה מקורה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
							מעל הכניסה הקובעת								
							עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי						
אחורי	מערב	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	2	6.5 (1)	9	1	80	160	37	123	110	45	מגורים ב'

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) כולל מעקה לגג.

(2) או כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל בקשה בשטח התוכנית כרוכה באישור רשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח על תיקונין

6.2**עתיקות**

1. יש לשמור על קו הגובה של המצודה ולהגביל את הבנייה לשתי קומות בלבד, האחת בגובה המבנה הקיים בעוד השניה לא תחרוג מגובה גג המצודה.
2. המרחק בין קיר המצודה העתיק לבין המבנה המתוכנן לא יקטן ממרחק של 1.50 מ'.
3. ביסוס תוספת הבניה לא יחדור לתת הקרקע מעבר לעומק 0.80 מ'. מומלץ על ביסוס בצורת רפסודה.
4. בזמן ביצוע עבודות מכל סוג ומין הפוגעת בתת הקרקע או מכסות אותה, יהיה בנוכחות פיקוח צמוד של רשות העתיקות.
5. ביצוע העבודות הנ"ל ומתן אישורי פעולות מותנה בתשלום אגרות על פי תקנות העתיקות החלות באותו זמן.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

ל"ר - תא שטח 45 הינו חלקה בשלימות מספר 45 מגוש 10304.

6.5**חשמל**

- 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.
- ב. תחנת השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, רכל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
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.
- איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
- מהתיל הקיצוני/
- מהכבל/מהמתקן מציר הקו
- 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 אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

6.5

חשמל

- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מ'
ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מ'
ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מ'
ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
י. ארון רשת 1 מ' מ'
יא. שנאי על עמוד 3 מ' מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב: תכנון זמין הדפסה 8

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.

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 עבודות 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.

6.6

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.

6.7

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בנייה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בהתאם להוראות תקן ישראלי 413.

6.8

פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.9

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

הנחיות מיוחדות

6.10

- א. הוראות התכניות המאושרות שלא שונו מכח תכנית זו, ממשיכות לחול על התכנית.
ב. לקירבת המבנה למצודה הבניה תהיה בחומרים המשתלבים והמעוצבים בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית מיידית עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8