

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 261-0529271**

**שינוי ייעוד בשכונת חיילים משוחררים ג/23746**



<b>מחוז</b>	<b>צפון</b>
<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>גבעות אלונים</b>
<b>סוג תכנית</b>	<b>תכנית מפורטת</b>

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/12/2018

לאשר את התוכנית

17/02/2019

תאריך יו"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

השטח נמצא צפונית לשכונת החיילים המשוחררים - שפרעם התכנית מציעה לשנות ייעוד של שטח מגורים בגודל של כ- 0.797 דונם לשצ"פ. נציין כי רצועת שטח המגורים המוצעים לשינוי הינה ברובה ברוחב של כ 12 מטר כך שאינה אידיאלית למימוש למגורים ובטח אינה מתאימה לאופי הבינוי במקובל בעיר.



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית  
 שינוי ייעוד בשכונת חיילים משוחררים ג/23746

מספר התכנית  
 261-0529271

שטח התכנית 1.2  
 2.405 דונם

סיווג התכנית 1.4  
 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

נושא התכנית



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

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

קואורדינאטה X 215079

קואורדינאטה Y 745905

**1.5.2 תיאור מקום** שכונת חיילים משוחררים, דרום מערבית לפרעם**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 שכונת חיילים משוחררים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10296	מוסדר	חלק		8-9, 14-15

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 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון 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
23/01/2003	1299	5150	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/12533 ממשיכה לחול.	שינוי	ג/12533
04/01/2017	1232	7414	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/79678 ממשיכה לחול.	שינוי	ג/19678



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהים דויירי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהים דויירי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12: 58 10/01/2019	אברהים דויירי	10/01/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 16

**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
ועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית גבעת אלונים	שפרעם	(1)		04-9502021	04-9501526	Galoneem@iula.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 505.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית גבעת אלונים	שפרעם	(1)		04-9502021	04-9501526	Galoneem@iula.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 505.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י.	נצרת עילית	(1)		04-6558211	02-5456054	Tzafonticnun@mmi.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ופרטיים

(1) כתובת: רח' חרמון 2 מלון פלאזה קומות 3-8 L,LL

ת.ד. 580 נצרת עילית 1766401.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אברהים דויירי	38095	אברהים דויירי ארכיטקט	נצרת	רואוס אל- גיבאל (1)	1 א	04-6576387	04-6461896	i.dweiry@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אסעד ג'רייס	662	אסעד ג'רייס	שפרעם	שפרעם		04-9866677		

(1) כתובת : ת.ד. 10737.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הקמת פארק שכונתי לכל הגילאים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי ייעוד מאיזור מגורים א'2 לאיזור שטח ציבורי פתוח.

קביעת השימושים המותרים.

קביעת הוראות בניה.

קביעת הוראות פיתוח השטח, כולל תשתיות ושירותים כגון : שבילים, בינוי, משטח ספורט וגינון.



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 א'	5
שטח ציבורי פתוח	1
דרך מאושרת	3, 2
דרך משולבת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	5
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1
להריסה	דרך מאושרת	3, 2
להריסה	דרך משולבת	4
להריסה	מגורים א'	5
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1

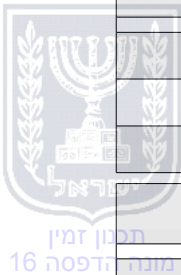
**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'2	1,360.69	56.58
דרך מאושרת	454.96	18.92
דרך משולבת	589.25	24.50
<b>סה"כ</b>	<b>2,404.9</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	454.96	18.92
דרך משולבת	589.25	24.50
מגורים א'	563.2	23.42
שטח ציבורי פתוח	797.49	33.16
<b>סה"כ</b>	<b>2,404.9</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	באזור זה תותר בניית בתי מגורים דו-משפחתיים מדגמים שונים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, רוכבי אופניים. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים: גן שכונתי אשר ישמש לכל הגילאים, מתקני הצללה (פרגולות וכדומה), צמחים (עצים, שיחים, בני שיח, מטפסים, כיסוי צמחי, מדשאות וכדומה), שבילים, מדרגות, משטחים מרוצפים, שילוט ותיאורה, גדרות וקירות תומכים בגבול בין הפארק לבין מבנה מגורים. בסמכות הוועדה המקומית הקמת מבנה שירותים סניטריים וקיוסק ברשות העירייה מבנים הללו שטחם לא יעלה על 50 מ"ר, הקיוסק ישמש למכירת משקאות ומאכלים קלים וכדו' לעוברי אורח. השטח יתוכנן על ידי אדריכל נוף מוסמך.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	7	4	35	70	0	0	10	60	563	5	מגורים	מגורים א'
3	3	3	3	2	7	(2)	7	7	0	(3)	(2)	(1) 50	750	1		שטח ציבורי פתוח
(4) 3	3.5	3.5	3.5	1	3											

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:

- מפלס הכניסה  $\pm 0.00$  היינו מפלס הכניסה למבנה מדרך ראשית.

- גובה הבניה יימדד מפני קרקע סופית (אחרי פיתוח), ללא מעקה או יציאת גג או גג רעפים.

- תותר תוספת 2.5 מ' לגובה המבנה לעלית גג או חדר מדרגות או גג רעפים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר, הערה: בסמכות הועדה המקומית אישור הקמת מבנה קיוסק ושירותים ציבוריים שבאחריות ובטיפול שותף של עיריית שפרעם.

(2) ל"ר.

(3) ל"ר.

(4) קו בניין 1.5 מטר למשטח ספורט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 עיצוב אדריכלי**

תנאי להיתר בניה צירוף תכנית בינוי לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500 או קנה מידה מתאים אחר, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חומרי בנין וחומרי גמר, סוגי עצים ושתילה (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי, מתפסים וכו'), קירות תמך, גדרות, ריצופים, תאורה, קווי ביוב, תעלות ניקוז, פרגולות להצללת המבקרים, ספסלים, פחי אשפה וכדו'.

**6.2 חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה בתיאום 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.  
 ב. תחנות השנאה:  
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.  
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.  
 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.  
 ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:

- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
- מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ..... מציר הקו
  - קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ..... 3.0 מ' .....
  - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ..... 2.0 מ' .....
  - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה ..... 5.0 מ' .....
  - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) ... 2.0 מ' .....
  - קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ..... 20.0 מ' .....
  - קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ..... 35.0 מ' .....
  - כבלי חשמל מתח נמוך ..... 0.5 מ' .....
  - כבלי חשמל מתח גבוה ..... 3.0 מ' .....
  - כבלי חשמל מתח עליון ..... בתיאום עם חברת החשמל .....
  - ארון רשת ..... 1.0 מ' .....
  - שנאי על עמוד ..... 3.0 מ' .....

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.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ- 3 מטרים מכבלי חשמל אלא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>החניה תהיה בתחום השצ"פ לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>
	<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</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 בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תכנון רשת המים יהיה בהתאם לנספח המים. ביוב : תנאי להוצאת היתרים לבינוי מכוח התכנית חיבור השירותים לקו הביוב העירוני. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
	<p>1. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית בכל האזורים יבטיח בין השאר קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 2. 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>חומרי חפירה ומילוי</b></p>
	<p>עבודות עפר : 1. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. 2. בהעדר איזון, באחריות היזם להעביר עודפי חציבה/חפירה לאתר מוסדר. 3. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה בשטח הציבורי הפתוח הגשת נספח נגישות לאנשים עם מוגבלויות ערוך</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

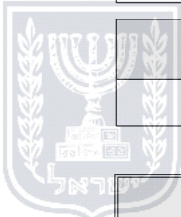


תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

<b>6.8</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	ע"י מורשה נגישות מוסמך, ועפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) - תוספת שניה - סידורים לנכים בבנין ציבורי.
<b>6.9</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	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.
<b>6.10</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.11</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. היתר בניה יינתן לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
<b>6.12</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	בתחום השצ"פ המוצע קיימים 7 עצי זית, יש לשמרם ולטפל בהם באופן שוטף על ידי הרשות המוסמכת.
<b>6.13</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תיטל ותגבה היטל השבחה בהתאם הוראות התוספת השלישית לחוק.
<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 תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16