

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0521641

שינוי יעוד קרקע - 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 :

28/02/2018

להפקיד את התכנית

14/06/2018

י"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

להלן תוכנית מפורטת בגוש 10318, חלקה 24 צמוד לאזור התעשייה מצד מזרח. התכנית מציעה:

1- שינוי יעוד קרקע מ- מגורים א' מסחר ומשרדים ל- מגורים מסחר ותעסוקה וזאת בכדי לאחד את כל המגרשים שבתחום התוכנית ע"פ חלוקה מאושרת שיהיו ביעוד אחד.

2- הגדלת אחוזי בניה

3- בתא 10 סה"כ אחוזי בניה 325% - שטח עיקרי 193%, שטח שרות 132% כולל חניה תת קרקעית (74%), 2 קומות מסחר ומשרדים ו 4 קומות מגורים בסה"כ 7 יח"ד.

4- בתא 11 סה"כ אחוזי בניה 299% - שטח עיקרי 158%, שטח שרות 141% כולל חניה תת קרקעית, 2 קומות מסחר ומשרדים ו 3 קומות מגורים בסה"כ 5 יח"ד.

5- בתא 12 סה"כ אחוזי בניה 225% - שטח עיקרי 158%, שטח שרות 67%, 2 קומות מסחר ומשרדים ו 3 קומות מגורים בסה"כ 5 יח"ד.

6- בתא 13 סה"כ אחוזי בניה 225% - שטח עיקרי 158%, שטח שרות 67%, 2 קומות מסחר ומשרדים ו 3 קומות מגורים בסה"כ 5 יח"ד.

במצב המאושר חלק מהתכנית מגורים א' וחלק השני מסחר ומשרדים לפי הפירוט הבא:

1- סה"כ 120% אחוזי בניה במגורים א'.

2. סה"כ 200% אחוזי בניה במסחר ומשרדים.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 13



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 13



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי יעוד קרקע - שפרעם

מספר התכנית 261-0521641

1.2 שטח התכנית 5.085 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	217896
קואורדינאטה Y	744406

1.5.2 תיאור מקום

שפרעם, צמוד לאזור תעשייה מכיוון מזרח.

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 עוסמאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10318	מוסדר	חלק		24

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
16/02/1997	2218	4492	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9262 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9262
20/03/2013	3730	6566	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19593 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19593
16/12/2010	1518	6173	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 16945 ממשיכות לחול.	שינוי	גנ/ 16945



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				עדנאן מהנא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עדנאן מהנא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	31/10/2017	עדנאן מהנא	06/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 25	1	27/09/2017	עדנאן מהנא	27/09/2017	תשריט 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	זיאד חסון			שפרעם	(1)		050-2818982		nabeel.hassoon@gmail.com
	פרטי	טלאל חסון			שפרעם	(2)		052-2662074		nabeel.hassoon@gmail.com
	פרטי	נביל חסון			שפרעם	(3)		050-5866892		nabeel.hassoon@gmail.com
	פרטי	סלימאן חסון			שפרעם	(2)		053-7301215		nabeel.hassoon@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: שפרעם, רחוב כמאל ג'ונבלאט 11/3.
- (2) כתובת: שפרעם, רחוב כמאל ג'ונבלאט 11/3.
- (3) כתובת: שפרעם, רחוב כמאל ג'ונבלאט 11/3.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זיאד חסון			שפרעם	(1)		050-2818982		
פרטי	טלאל חסון			שפרעם	(2)		052-2662074		



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נביל חסון			שפרעם	(3)		050-5866892		
פרטי	סלימאן חסון			שפרעם	(2)		053-7301215		

(1) כתובת: שפרעם,

רחוב כמאל ג'ונבלאט 11/3.

(2) כתובת: שפרעם,

רחוב כמאל ג'ונבלאט 11/3.

(3) כתובת: שפרעם,

רחוב כמאל ג'ונבלאט 11/3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		זיאד חסון			שפרעם	(1)		050-2818982		
בעלים		טלאל חסון			שפרעם	(2)		052-2662074		
בעלים		נביל חסון			שפרעם	(3)		050-5866892		
בעלים		סלימאן חסון			שפרעם	(2)		053-7301215		

(1) כתובת: שפרעם,

רחוב כמאל ג'ונבלאט 11/3.

(2) כתובת: שפרעם,

רחוב כמאל ג'ונבלאט 11/3.

(3) כתובת: שפרעם,

רחוב כמאל ג'ונבלאט 11/3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדנאן מהנא	31625	משרד הנדסה אזרחית ואדריכלות	שפרעם	אלעין		077-5355130		madnan@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	איהאב טאהא	1258		כאבול	(1)				ih_123@zaha v.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 147.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה תדפסה 13

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 יעוד קרקע מ- מגורים א' מסחר ומשרדים ל- מגורים מסחר ותעסוקה והגדלת אחוזי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ- מגורים א' מסחר ומשרדים ל- מגורים מסחר ותעסוקה.
2. שינוי יעוד קרקע מ- מסחר ומשרדים ל- מגורים מסחר ותעסוקה.
3. הקטנת קווי בניה.
4. הגדלת אחוזי בניה



תכנון זמין
מונה תדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	30
דרך מוצעת	20
מגורים מסחר ותעסוקה	10 - 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	774	15.22
מגורים א'	2,296	45.15
מסחר ומשרדים	2,015	39.63
סה"כ	5,085	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	774.06	15.22
דרך מוצעת	534.27	10.51

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
74.27	3,776.79	מגורים מסחר ותעסוקה
100	5,085.11	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



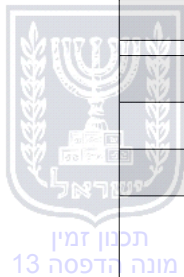
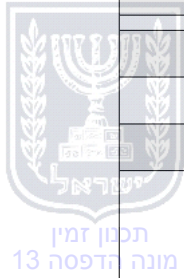
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל.
4.1.2	הוראות
א	זרכים לא תותר בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל.
4.2.2	הוראות
א	זרכים לא תותר בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים 2 קומות מסחר ומשרדים ומעליהם קומות למגורים
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בהתאם לאמור בטבלת 5 לזכויות והוראות הבניה



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)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת										מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
															שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	1	6	(2) 24	6	7	50	325	50		82	(1) 193	450	10	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	1	5	(7) 21	6	5	(6) 74	299	(5) 74		67	(4) 158	450	11	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)		5	(7) 21	6	(8) 5	50	225			67	(4) 158	450	13, 12	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(3)	10	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(3)	11	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(3)	13, 12	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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:

- יותר העברת שימושים בין הקומות באישור הועדה המקומית
- בתא שטח מס' 12 יותר בניה בקו בניין מזרחי 1 מ' (לפי התשריט) בקומות קרקע בלבד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 35% לשימוש מסחר
- (2) 35% לשימוש משרדים
- (3) 123% לשימוש מגורים.
- (2) תותר בליטה 2.6 מ' מעל הגובה המקסימלאי לחדר מדרגות ופיר מעלית..
- (3) בהתאם לתשריט.
- (4) 35% לשימוש מסחר
- (5) 35% לשימוש משרדים
- (6) 88% לשימוש מגורים.
- (5) חניה תת קרקעית.
- (6) התכסית כוללת חלק מהחניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לפי קווי הבניין בתשריט.
- (7) תותר בליטה 2.6 מ' מעל הגובה המקסימלי לחדר מדרגות ופיר מעלית..
- (8) לכל תא שטח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החניה בתא שטח מס' 11 תהיה מדרך הגישה האחורית במפלס מתחת לכניסה הקובעת</p>	
<p>6.2</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
<p>חלוקת התכנית נערכה על בסיס תשריט חלוקה מאושר מס' ח- 20/16.</p>	
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<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. ב. תחנות השנאה : 1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. 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 בניין לגבול מגרש, 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 מטה מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ' -- ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.00 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 אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 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 0.50 מ' -- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' -- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל -- י. ארון רשת 1.00 מ' -- יא. שנאי על עמוד 3.00 מ' -- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>	



<p>חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקוזזיים וחדירים .</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.5</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	

תשתיות	6.10
<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13