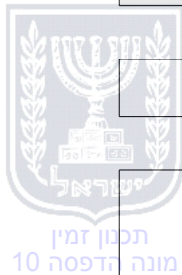


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0532440

שינוי ייעוד בחלקה 10 גוש 10285 תא שטח 20 -ג/23582 - 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 :

11/06/2018

להפקיד את התכנית

25/06/2018

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

מיקום ושטח התוכנית: - התוכנית בשטח של 1,323 מ"ר והיא נמצאת בשכונת ואדי אלסקיע, שפרעם. לפי תוכנית ג/9915- באזור מגורים א, יותרו 120% מתוכם 90% עיקרי ו-30% שירות ב-3 קומות. התוכנית מציעה לשנות את השטח לאזור מסחר ומגורים שבו יותרו השימושים מסחר, משרדים ומגורים כאשר השימוש למסחר יהיה בקומת קרקע והמשרדים יהיו בקומה אחת מעליה והשימוש למגורים יהיה בקומות העליונות. התוכנית מציעה להגדיל שטח עיקרי מ 90% עד 152% ושטחי שירות מ 30% עד 49% וקביעת מס' יחידות דיור ל-4 יח"ד. הגדלת תכסית קרקע מ 40% עד 75%, כמו כן התוכנית מציעה בניית מרתף חניה תת קרקעי בתכסית של 100%.



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

שינוי ייעוד בחלקה 10 גוש 10285 תא שטח 20 -ג/23582-
שפרעם

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

261-0532440 מספר התכנית

1.323 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	216669
קואורדינאטה Y	744367

1.5.2 תיאור מקום שכונת ואדי אלסקיע צפונית לדרך 79- דרך מס' 282 ובהמשך לדרך 310

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	ואדי אלסקיע		

שכונה שכונת ואדי אלסקיע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10285	מוסדר	חלק		10

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
16/02/1997	2218	4492	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9262 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9262
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
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/06/2018	אסעד ג'רייס	12/06/2018	קומפלציה של המצב המאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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	סוהיל עואדיה			שפרעם	שפרעם (1)		04-9869850	04-9504588	awadieh21@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונת דהר אלכניס שפרעם 20200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סוהיל עואדיה			שפרעם	שפרעם (1)		04-9869850	04-9504588	awadieh21@gmail.com

(1) כתובת : שכונת דהר אלכניס שפרעם 20200.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סוהיל עואדיה			שפרעם	שפרעם (1)		04-9869850	04-9504588	awadieh21@gmail.com

(1) כתובת : שכונת דהר אלכניס 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

(1) כתובת: ת.ד. 285 שפרעם 20200.

(2) כתובת: ת.ד. 285 שפרעם 20200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הוספת שימושים ע"י שינויי ייעוד ממגורים למגורים, מסחר ותעסוקה, הקטנת קווי בניין, קביעת זכויות והוראות בנייה, ויצירת מסגרת תיכנונית למתן היתרים והרשאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד ממגורים למגורים, מסחר ותעסוקה.
הקטנת קווי בניין.
קביעת זכויות והוראות בנייה.



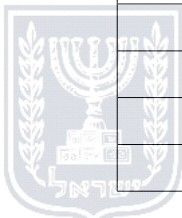
תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
מגורים מסחר ותעסוקה	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	10
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	20
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	20
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	10
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	20



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	331	25.02
מגורים א	992	74.98
סה"כ	1,323	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
25.02	330.94	דרך מאושרת
74.98	991.84	מגורים מסחר ותעסוקה
100	1,322.78	סה"כ



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	שימושים תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.1.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט, תאסר בניה כלשהי בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים (א) מגורים :-בתי מגורים בקומה ב'. (ב) מסחר ומשרדים :- מסחר בקומת קרקע ומשרדים קומה אחת מעל המסחר. מסחר קימעונאי, מעבדות לתיקון מחשבים, 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, חנות לחומרי בניה, חנויות למכירה סיטונאית, וכל תכלית הדומה במהותה לתכליות המוזכרות. (ג) השימושים והתכליות האסורים באיזור זה :- 1- מבני ושטחי תעשייה. 2- מבני מלאכה המיועדים להקמה באזור מלאכה ותעשייה זעירה. 3- מבני ומתקני בידור הגורמים רעש. 4- מכבסות הפועלות בקיטור. 5- שימוש קרקע או בניין הגורמים לדעת הוועדה המקומית מטרד בתוך או בסמוך לאזורי מגורים. (ד) מבנה עזר :-מותר יהיה לבנות בניין עזר לפי הוראות מבנה עזר. (ה) חניה :-שטחי חניה בתוך המגרש, ובמרתף חניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. הבניה תהיה בהתאם לטבלת זכויות והגבלות הבניה. ב. מבני עזר מותרים באזור זה :- בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי, או בחלק ממנו או במרתפו או בקומת עמודים מפולשת שלו, או באחת מקומותיו, או על גגו והמיועד לשמש לאחד או יותר מאלה :- 1. חניה לרכב פרטי, חדר כביסה ואו ייבוש כבסים, חדר הסקה, חדר חשמל, מחסן לכלי עבודה, מקלט, חדר מכוניות, פיר מעלית, בריכת מים סגורה, חדר לאחסנת מיכלי גז או מיכלים לאצירת אשפה, ארובות אוויר ואינסטלציה סניטרית. 2. גודל מבנה עזר לא יעלה על 6% משטח המגרש. 3. גובה רום פנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מ'. 4. מיקום מבנה עזר יכול שיהי בתוך הבניין כאמור לעיל, או בתחום המרווח הצידי והאחורי בצמוד לגבול מתחם הבניה השכן בתנאי קיר אטום כלפי מתחם השכן, ושיפועי הגג ינוקזו לכוון מתחם הבניה של המבקש.

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					גודל מגרש מוזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
אחורי צידי- שמאלי (6)	צידי- ימני (6)	מתחת לכניסה הקובעת 1 (5)	מעל הכניסה הקובעת 3	14 (4)	4	4	75	301	100 (3)		49 (2)	152 (1)	950	20	מגורים מסחר ותעסוקה



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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	ייעוד
קדמי (6)		מגורים מסחר ותעסוקה
		20

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 480 מ"ר מסחר במפלס הכניסה, 540 מ"ר משרדים מעל המסחר, ו-488 מ"ר מגורים בקומה ב.
- (2) .
- (3) ישמש לחניון תת קרקעי בתכסית 100% משטח המגרש.
- (4) גובה מבנה אינו כולל גובה מדרגות ו/או גובה פיר מעלית.
- (5) תשמש למרתף חניה.
- (6) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1 קווי בנין</p> <p>קווי בנין :-</p> <p>1. קו בנין חניון תת קרקעי 0 מ' מכל הצדדים, בהתאם לתשריט.</p> <p>2. קווי בנין קומת מסחר, קומת קרקע, 5 מ' קידמי, 3 מ' צדדי מערבי, 0 מ' אחורי, 3 מ' צדדי מזרחי.</p> <p>3. קווי בנין קומת משרדים קומה א', 3 מ' קידמי, 0 מ' אחורי, 3 מ' צדדי מערבי, 3 מ' צדדי מזרחי.</p> <p>4. קווי בנין קומות ב' ומעלה 3 מ' מכל הצדדים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הפקעות ו/או רישום</p> <p>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</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה: לא יינתן היתר בניה ללא אישור חלוקה מעודכנת אשר תואמת לתוכנית. רישום:-בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 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.</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 בנין 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, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/</p> <p>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 אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p>	<p>6.5</p>

<p>6.5</p>	<p>חשמל</p>
<p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' 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. 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>6.6</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</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>6.7</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.8</p>	<p>שרותי כבאות</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.9</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה הינו מתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות החניה.</p>	



תכנון זמין
מונה תדפיס 10



תכנון זמין
מונה תדפיס 10



תכנון זמין
מונה תדפיס 10

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

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

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

	זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה
--	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10