

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0648212

הסדרת הייעודים והגדלת זכויות הבניה במגרש - ג/24862 - שפרעם

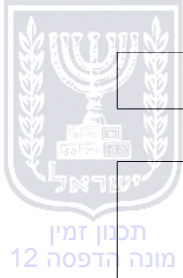
צפון

מחוז

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

מדובר במגרש בשטח של 535 מ"ר הנמצא בעיר העתיקה, ברחוב ג'בור יוסף ג'בור מס' 48, ליד גלידה שפרעם, שעליו קיים מבנה בהיתר מס' 20120325, המבנה כולל 2 קומות חניה מתחת למפלס הכניסה, קומת קרקע מסחר וקומת עמודים סגורה למגורים, על האזור חלה תוכנית מאושרת מס' ג/11383 המייעדת את המגרש לשטחי בניה מחודשת, באזור זה מותר מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומה אחת מעל המסחר ומגורים 7 יח"ד, בצפיפות של 14 יח"ד לדונם. ס"ה 4 קומות. באחוז כללי של 240% מתוכם 210% עיקרי ו-30% שירות, תכסית קרקע 70%, כמו כן התירה התוכנית בנית מרתף חניה תת קרקעי בתכסית של 75%.

התוכנית מציעה להסדיר את הייעודים כך: - ס"ה שטחי בנייה מוצעת יהיה 2675 מ"ר, מתוכם 840 מ"ר 2 קומות מרתפי חניה המהווים 157% אחוזי שירות. 363 מ"ר (282 מ"ר עיקרי ו- 81 מ"ר שירות) קומת מסחר במפלס הדרך, 1472 מ"ר (1120 מ"ר עיקרי, 352 מ"ר שירות מתוכם 32 מ"ר מבנה עזר) מגורים, ב 4 קומות מעל המסחר. ס"ה 8 יח"ד, 2 יח"ד לכל קומה. ס"ה אחוזי בניה 500%, מתוכם עיקרי 262%, שירות 238%. התוכנית מתנה הוצאת היתרי בניה באישור נספח חניה ערוך ע"י מהנדס תחבורה ואישור תשריט חלוקה מעודכן על ידי הוועדה המקומית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
הסדרת הייעודים והגדלת זכויות הבניה במגרש- ג/24862- שפרעם	

מספר התכנית 261-0648212

0.643 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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 216102

קואורדינאטה Y 745748

1.5.2 תיאור מקום

עיר עתיקה רחוב ג'בור יוסף ג'בור מס' 48 שפרעם

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	שפרעם		

שכונה עיר עתיקה רחוב ג'בור יוסף ג'בור מס' 48 שפרעם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10302	מוסדר	חלק		23
10304	מוסדר	חלק		79

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	23

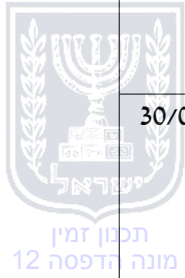
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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/ 19888	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19888 ממשיכות לחול.	6584	4444	30/04/2013
ג/ 11383	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11383 ממשיכות לחול.	5971	4596	29/06/2009



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	21/07/2020	אסעד ג'רייס	19: 33 21/07/2020	קומפלציה שלהמצב המאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 סליבא			שפרעם	(1)		04-9861416	04-9861416	rzsaliba@netvision.net.il
	פרטי	עסאם סליבא			שפרעם	(2)		04-9861416	04-9861416	saliba_issam@yahoo.com
	פרטי	ריאד סליבא			שפרעם	(3)		04-9861416	04-9861416	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שפרעם מיקוד 20200.

(2) כתובת: רח'גיבור 55 מיקוד 20200.

(3) כתובת: שפרעם מיקוד 20200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סליבא רפיק מרכז מסחרי בע"מ	שפרעם	שפרעם (1)		04-9861416	04-9861416	saliba_issam@yahoo.com

(1) כתובת: רח' גיבור 55 שפרעם מיקוד 20200.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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 ג'רייס	662		שפרעם	(1)		04-9866677	04-9866677	samirjer@net vision.net.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	אסעד ג'רייס	662		שפרעם	באב א-דיר- עיר עתיקה) (2		04-9866677	04-9866677	samirjer@net vision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 285 שפרעם מיקוד 20200.

(2) כתובת : ת.ד. 285 שפרעם 20200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 ייעוד מבניה מחודשת למגורים ומסחר, הוספת אחוזי בנייה, מס' קומות, ויצירת מסגרת תכנונית למתן היתרים והרשאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מבניה מחודשת למגורים ומסחר.

2. הוספת אחוזי בנייה.

3. קביעת זכויות והוראות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	20	קו בנין תחת/ תת קרקעי
מגורים ומסחר	10	קו בנין תחת/ תת קרקעי
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך מאושרת	20	קו בנין תחת/ תת קרקעי
מגורים ומסחר	10	קו בנין תחת/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בניה מחודשת	535	83.20
דרך מאושרת	108	16.80
סה"כ	643	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	108.04	16.80
מגורים ומסחר	534.92	83.20
סה"כ	642.96	100

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 ומסחר
4.2.1	שימושים
	(א) מגורים: -בתי מגורים בקומות העליונות. ובאחת הקומות המוצעות יוקצה שטח של 100 מ"ר לרווחת הדיירים כגון: חלל משחקים לילדים וזאת במקום יחידת דיור אחת בקומה זו. (ב) מסחר: -מסחר בקומת קרקע - קומת מפלס הדרך. מסחר קמעונאי, מעבדות לתיקון מחשבים, כריכות, מכונים ליופי ואימון גופני, משרדים, מחסנים, בנקים, בתי מרקחת ובתי קפה ומסעדות, חנויות לתיקון אופניים ואופנועים ומכירתם, חנויות אלקטרוניקה ומחשבים, חנויות למכירת מכוניות, חנויות לממכר צבעים, חנויות למכירה סיטונאית, וכל תכלית הדומה במהותה לתכליות המוזכרות. (ג) השימושים והתכליות האסורים באזור 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, ובמרתפי חניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. הבניה תהיה בהתאם לטבלת זכויות והגבלות הבניה. החל מהקומה השלישית מעל מפלס הכניסה תהיה בנסיגה של לפחות 3 מטר כלפי הגבול המערבי של המגרש וביחס לקומה השנייה. 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 מכוונות, 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.

מגורים ומסחר	4.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ומסחר	10	500	1402 (1)	433 (2)		840 (3)	2675	500	78	8	15	22	5	2	(4)	(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד		
			קדמי	אחורי
(4)	(4)	10	מגורים ומסחר	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 282 מ"ר ישמשו למסחר בקומת הכניסה ו-1120 מ"ר ישמשו למגורים בקומות העליונות.

(2) מתוכם 81 מ"ר בקומת המסחר ו 320 מ"ר בקומות העליונות ו-32 מ"ר מבנה עזר.

(3) מרתף חניה בשתי קומות.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

המגרש בהתאם לתשריט חלוקה מאושר מס' ח-79/10, רישום:-בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.

6.2**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, ככל 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 אורירי מבודד (כא"מ) 2 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 0.5 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'

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

6.2

חשמל

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.

6.3

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.

6.4

חיזוק מבנים, תמא/ 38

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

6.5

פיקוד העורף

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

6.6

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה הינו אישור נספח חניה הערוך ע"י מהנדס תחבורה ואישור תשריט חלוקה מעודכן על ידי הוועדה המקומית

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתרי בניה הינו מתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות החניה התקיפות ביום מתן ההיתר.

6.9

היטל השבחה

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית מיידית מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12