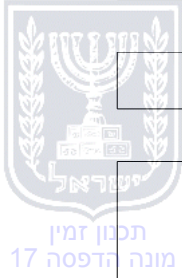


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0716381

שינוי בהוראות וזכויות הבניה בחלקה 12 גוש 10286 שפרעם



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
גבעות אלונים
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

מבוקש שינוי בהוראות זכויות הבניה כדי לאפשר הקמת מבנה משולב למסחר, משרדים ומגורים ברחוב תופיק זיאד שכונת עותמאן בשפרעם.
הכולל שתי קומות מרתף חניה. שתי קומות מסחר / משרדים ומעליהן 5 קומות למגורים הכוללים 18 יחיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה בחלקה 12 גוש 10286 שפרעם	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
261-0716381	מספר התכנית	
4.226 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

217463 קואורדינאטה X

744816 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בחלק המזרחי לעיר שפרעם ברח' תאופיק זיאד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת עותמאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10286	מוסדר	חלק		12-13

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד בסול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד בסול		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 02 02/12/2019	מוחמד בסול	01/07/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17

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	מאפיית אלتنור בע"מ מאפיית אלتنור בע"מ			שפרעם	(1)			04-9504965	amar_vip_81@homail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שפרעם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאפיית אלتنור בע"מ מאפיית אלتنור בע"מ			שפרעם	(1)			04-9504965	amar_vip_81@homa.il.com

(1) כתובת : שפרעם.

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
	עורך ראשי	מוחמד בסול	109953	משרד אדרי' בסול מוחמד	ריינה	ריינה (1)		04-6082722	04-6082722	arch1bssol@gmail.com
	מודד	נביל אבו קרשין	614		שפרעם	(2)		04-9868777	04-9866773	office@kirsh.ein.com
	יועץ תחבורה	מועתז כילאני	3561039		יפיע	(3)		04-6468243		moutaz@netvisio.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	שאוקי עבוד	37083		חיפה	(4)		04-9844010		shukiarch8@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 965.

(2) כתובת : רח' ניזאר קבאני 4.

(3) כתובת : יפיע.

(4) כתובת : עין הוד ד.ג חוף הכרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 מגרש מגורים ליעוד משולב למגורים, מסחר ותעסוקה, התוויית דרך משולבת והסדרת דרך מאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מגרש מגורים ליעוד משולב למגורים ומסחר ותעסוקה.

קביעת זכויות הבניה המירביים.

קביעת מס' הקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

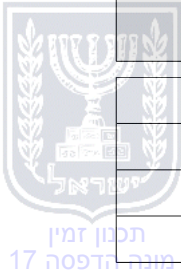
יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	3
דרך משולבת	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

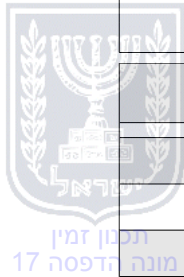
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,226	מגורים א
100	4,226	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.60	659.06	דרך מוצעת
39.58	1,672.64	דרך משולבת
44.82	1,893.94	מגורים מסחר ותעסוקה
100	4,225.64	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות גינון וחניה
4.1.2	הוראות
א	זרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות גינון וחניה
4.2.2	הוראות
א	זרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	מיועד למגורים, שטחי מסחר ומשרדים
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	שטחי מסחר ומשרדים בקומת קרקע וקומה א ומעליהם קומות למגורים. במסחר יותר כל סוגי המסחר שלא יהווה מפגע לסביבה, ובמשרדים יותרו משרדים, מרפאות ומרכזים רפואיים. הקומה ה-7 תיבנה בנסיגה כלפי מגרש המגורים הכלואים בשטח התכנית כך שישמר קו בניין 5 מ' וזאת על מנת להקטין את מופע המבנה כלפי מגרשי המגורים הסמוכים. - יוקצה בתוך קומת המגורים שטח של 120 מ"ר לרווחת הדיירים כגון קומת משחקים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	7	548	18	65	198	65	285 (1)	1800	1	מגורים מסחר ותעסוקה				

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

הערה ברמת הטבלה:

- תותר חנייה תת קרקעית בקו בניין אפס מכל הצדדים.
- קו הבניין לקומה 7 יהיה 5 מ' כלפי מגרשי המגורים הכלואים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) - 175% מגורים 55% מסחר, 55% תעסוקה. - ניתן לנייד זכויות בניה בין המסחר לבין המשרדים בתנאי פתרון חניה..
- (2) ו- 6 מ' מתחת לקומת הכניסה..
- (3) לפי קו אדום מקוקו בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
6.2	חניה
	תנאי למתן היתרי בניה הינו פתרון חניה תקני בתחום המגרש בשתי קומות מרתף לחניה, כאשר קומת המרתף התחתונה תוקצה למגורים בלבד.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט חלוקה כנדרש בחוק ורישום לפי סעיף 125 לחוק.
6.4	חשמל
	<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>ג. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מהתיל הקיצוני - מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' - 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' - 1.75 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 5.00 מ' - 6.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ'</p>



<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
	<p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00מ'.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון .</p> <p>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.</p>
<p>6.5</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
<p>6.6</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדרים.</p>
<p>6.7</p>	<p>פסולת בניין</p>
	<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש וסימונם בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבנייה ועודפי העפר לאתר מוסדר.</p>
<p>6.8</p>	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
<p>6.9</p>	<p>שרותי כבאות</p>
	<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו מסירת תיאום בכתב עם רשות הכבאות, במידה ויידרש ע"י הוועדה המקומית</p>
<p>6.10</p>	<p>היטל השבחה</p>
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית מיידית מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17