

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/01/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

15/06/2022

תכנית מס' 261-0916296

תאריך מ"מ י"ר הוועדה המחוזית

שינוי יעוד למוסדות ציבור - שפרעם

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 261-0916296

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 28/09/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה יעוד קרקע מאזור מגורים ב' ליעוד מוסדות ציבור לצורך הקמת מבנה לשירותי ביטחון והצלה לרבות הקמת תחנת משטרה, בשמירה על זכויות בניה :
- המבנה ישמש לשירותי חירום, בטחון והצלה.
- היקפי ושטחי בניה :
א. שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת - 160% משטח המגרש 1392 מ"ר = 2227.20 מ"ר.
ב. שטח שירות מעל הכניסה הקובעת - 40% משטח המגרש 1392 מ"ר = 556.80 מ"ר.
ג. קומת מרתף חנייה מתחת לכניסה הקובעת בקווי בניין -0 = 100%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי יעוד למוסדות ציבור - שפרעם

מספר התכנית 261-0916296

1.2 שטח התכנית 2.152 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 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

217260 קואורדינאטה X

744371 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בצד המערבי של העיר, דאהר עומר אלזידאני

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דאהר עומר אלזידאני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10260	מוסדר	חלק		97

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006		926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ ב/3. הוראות תכנית תמא/ 34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/3
20/03/2017		4439	7469	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 261-0415232 ממשיכות לחול.	החלפה	261-0415232



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גלאל מולא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גלאל מולא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	ניקוז-ניהול מי נגר	10: 23 12/04/2022	ריאן עז אלדין	05/04/2022			מחייב	ניקוז
לא	מצב מאושר	08: 20 27/05/2022	גלאל מולא	27/05/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	זאהי נחלה			שפרעם	שפרעם (1)		04-9560377		tony.n. 10@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 655.

1.8.2 יזם

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	גלאל מולא		חץ הגליל	ירכא	(1)		04-9560377		hitzhagalil@ gmail.com
	מודד	אשרף טוביא	1414		שפרעם	(2)		04-9866733		office@kirsh en.com
ניקוז	יועץ	ריאן עז אלדין			כאבול	(3)		04-6999755		hydromap10 @gmail.com

(1) כתובת: ירכא.

(2) כתובת: שפרעם.

(3) כתובת: כאבול.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 מאזור מגורים ב' למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מאזור מגורים ב' למבנים ומוסדות ציבור הגדרת השימושים למבנים ומוסדות ציבור לשירותי חירום והצלה לרבות הקמת תחנת משטרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מאושרת	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	759.54	35.29
מגורים ב'	1,392.98	64.71
סה"כ	2,152.52	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	759.54	35.29
מבנים ומוסדות ציבור	1,392.98	64.71
סה"כ	2,152.52	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	המבנים ומוסדות ציבור ישמשו לשירותי חירום והצלה לרבות הקמת תחנת משטרה, שימוש זה אינו מיועד להפקעה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. המבנה יגודר בגידור מלא סביב השטח, בנוסף להתקנת שערים, אזעקות, מצלמות, מערכות ביטחון. ב. מפלסי הפיתוח לפי נספח הניקוז המחייב. ג. הכניסה לחניה תהיה ע"י רמפה שתתאפשר רק בפינה הדרומית המרוחקת מהנחל מחשש להצפות.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחנייה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
															שרות	עיקרי	
1		3	2	2	1	4	14	50	300	100	40	160	1392	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	

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 בנין 0 .

- מותר לפיר מעלית וחדר מדרגות לבלוט 3.0 מ מעל הגובה המקסי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

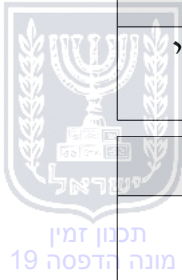
6.1

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום 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, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
- 3.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך / תיל חשוף
 - 2.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך / תיל מבודד
 - 5.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו / תיל חשוף או מצופה
 - 2.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו / כבל אווירי מבודד (כא"מ)
 - 160 ק"ו 20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון -110
 - 35 מ' מציר קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
 - 0.5 מ' - כבלי חשמל מתח נמוך
 - 3.0 מ' - כבלי חשמל מתח גבוה
- כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
- 1.0 מ' - מארון רשת
 - 3.0 מ' - שנאי על עמוד
- 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.
- בתוכנית 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 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

<p>6.1 חשמל</p>	<p>6.1</p>
<p>למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006</p>	
<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.2</p>
<p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>ניקוז - תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע בפועל של החלק מהמובל המופיע בנספי הניקוז . תנאי לביצוע עבודות בנחל ביצוע תיאום מול רשות הניקוז ונחלים קישון . * נספח הניקוז להיות חלק ממסמכי התכנית . * תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בפועל של קטע המובל הצמוד למגרש . * מפלסי המינימום של הפיתוח (55.40 מ' מפני הים וג. ר 55.60 מ' מפני הים) .</p> <p>ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של בישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך</p> <p>תברואה - סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה . לאיינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p>	
<p>6.3 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.3</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965 .</p>	
<p>6.4 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.4</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.5 פיקוד העורף</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.6 פיתוח תשתית</p>	<p>6.6</p>
<p>בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.7 שרותי כבאות</p>	<p>6.7</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה</p>	

<p>6.7 שרותי כבאות</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי למימוש התכנית, אישור תכנית בינוי עם ניצול כל זכויות הבניה ונספח חנייה ערוך ע"י מהנדס תנועה המבטיח פתרון חניה לפי תקן שיואשר ע"י הוועדה המקומית.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	<p>6.9</p>



<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p> <p>10 שנים מיום אישורה .</p>	<p>7.2</p>

