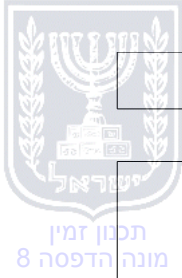


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-1097716

מרכז מסחרי בגוש 10265 וח. מחלקה 29- שפרעם מערב



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

16/05/2023

להפקיד את התכנית

21/11/2023

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

המגרש חל בגבול שטחה של התכנית ג/במ/274 אשר קובעת ייעוד מגורים ומסחר, היושב על רח' ד'אהר עומר אלזידאני שכ' מערבית-שפרעם התכנית באה בכדי לפרט הוראות וזכויות בניה בשטח. מסחר בקומת קרקע וגלריה עם חניה 2490 מ"ר שתי קומות חניה מעל למסחר 3215 מ"ר שתי קומות משרדים מעל לחניה 2100 מ"ר ועוד שתי קומות משרדים מעליהם 850 מ"ר סה"כ 8655 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז מסחרי בגוש 10265 וח. מחלקה 29-שפרעם מערב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 261-1097716

1.2 שטח התכנית 2.583 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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

214620 קואורדינאטה X

746869 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' דאהר עומר א-זידאני

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	32	זאהר עומר א-זידאני	שפרעם

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10265	מוסדר	חלק		29

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
01/06/1995		3417	4308	תכנית זן מחליפה את תכנית מס. ג/ במ/ 274 בתחום הקו הכחול של התכנית הזו.	החלפה	ג/ במ/ 274
19/09/2002		57	5114	תכנית זו מחליפה את תכנית מס. ג/ 10567 בתחום התכנית הזו.	החלפה	ג/ 10567
20/05/2021		6082	9622	תוכנית זו כפופה לתכנית 261-0345462 בתחום התכנית הזו.	כפיפות	261-0345462



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ריאד חדאד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ריאד חדאד		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10:51 11/05/2022	ריאד חדאד	10/05/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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	לובנא חירי (1)			שפרעם		32	04-9869569		opticalubna@hotmail.com
	פרטי	סלמה נסאר (1)			שפרעם		32	04-6579614		nassar.salma@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' דאהר עומר אל זידאני.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לובנא חירי			שפרעם	(1)	32	04-9869569		opticalubna@hotmail.com
פרטי	סלמה נסאר			שפרעם	(1)	32	04-6579614		nassar.salma@gmail.com

(1) כתובת: רח' דאהר עומר אל זידאני.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ריאד חדאד	35110		נצרת	(1)	24	04-6567068	04-6567068	r-haddad@rannet.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	חביב חדאד		חדד ח. מהנדסים בע"מ	נצרת	נצרת (2)		04-6555769		haddad@haddad-h.com
	מודד	בשארה חימיס	1071		נצרת	(3)		054-6492452		kb1071@gmail.com

(1) כתובת: רח' 6089.

(2) כתובת: ת.ד. 293.

(3) כתובת: נצרת, ת.ד. 16100, 6517.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הקמת מבנה מסחר ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת זכויות והוראות בניה לשימושים המותרים.

קביעת התנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

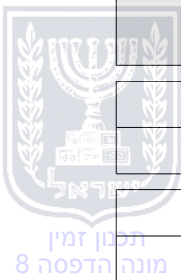
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מסחר ומשרדים		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מסחר ומשרדים	100
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	100
תחום השפעה	מסחר ומשרדים	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים+מסחר מיוחד	2,575	100
סה"כ	2,575	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	2,583.1	100
סה"כ	2,583.1	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר ומשרדים	4.1
שימושים	4.1.1
יותר שימושי מסחר ומשרדים במבנה המשולב עם חניות. קומת מסחר תשמש לחנויות, מסעדות, בתי קפה ומזנונים. שאר הקומות: משרדים של גופים פרטיים ובעלי מקצועות חופשיים.	
הוראות	4.1.2
הנחיות מיוחדות	א
שימושי המסחר והמשרדים יהיו כפופים לתנאים בסעיף 15.1 בתמ"א 4/18 שינוי 2.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
5	(3)	(3)	(3)	8	27	8655	0	0	(2) 4755	(1) 3900	2575	100

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) שטח עיקרי למסחר 1410 מ"ר. שטח עיקרי למשרדים 2490 מ"ר.
- (2) מתוכם 3865 מ"ר לחניה.
- (3) לפי התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

הבניין במגרש יתוכנן בבנייה מדורגת, כך שמקומה רביעית יחל דירוג בקומות של לפחות 5 מטר. שתי הקומות האחרונות יהיו באותו גודל.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4**פסולת בניין**

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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6**שרותי כבאות**

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

6.7**תנועה**

הגשת בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית להסדרת כניסות ויציאות מתחום המגרש ופתרונות חניה, שיערך על ידי יועץ תנועה מוסמך. לא תתאפשר נגישות ישירה לרחוב "דאהר עומר אל זידאני" מהחניות הניצבות לרחוב, אלא דרך הכניסות והיציאות למגרש.

6.8**תנאים למתן היתרי בניה**

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

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8