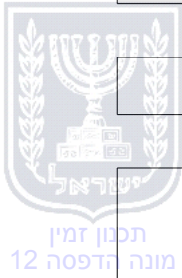


הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0557413

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 29/12 בשפרעם (ג/23670)



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/12/2017

להפקיד את התכנית

23/01/2018

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

תכנית זו חלה על מגרש מס 12, בחלקה 29, בגוש 10275 ששטחו 0.491 ד' מאדמות שפרעם. תכנית זו מציעה הגדלת אחוזי בניה ושינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש בכדי לאפשר בניית מבנה מגורים הכולל קומה מתחת למפלס הכניסה לחניה ושירות, קומת קרקע עמודים לרווחת הדיירים, בנוסף 4.0 קומות מעל לקומת העמודים בכל קומה 2 יח"ד כאשר שטחה של כל דירה לא יעלה על 120.0 מ"ר, וזאת בכדי לנצל את הבניה על המגרש הנ"ל באופן אופטימלי למתן מענה למצוקת הדיור ובהתאם להחלטת הממשלה בענין עיבוי הבניה בשטחים המיועדים למגורים במגזר הערבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש 29/12 בשפרעם (ג/)
(23670)

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 261-0557413

0.491 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לא

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	217650
קואורדינאטה Y	746415

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בשכונה הצפונית של העיר שפרעם, הוא משקיף על הדרך המחברת בין שפרעם לכפר אעבלין מצפון.

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			

שכונה המגרש נמצא בשכונה הצפונית לעיר שפרעם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10275	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



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/ 15969	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15969 ממשיכות לחול.	5833	4015	21/07/2008



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				פרג עטאריה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פרג עטאריה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	27/12/2017	פרג עטאריה	27/12/2017	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1		פרג עטאריה	02/08/2017	מצב מאושר	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



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	יוסף חאגי' עלי			שפרעם	(1)		04-9867032		
	פרטי	עאידה חאגי' עלי			שפרעם	(1)		04-9867032		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת אלמידאן, ת"ד 101.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף חאגי' עלי			שפרעם	(1)		04-9867032		
פרטי	עאידה חאגי' עלי			שפרעם	(2)		04-9867032		

(1) כתובת: שכונת אל מידאן, ת"ד 101.

(2) כתובת: שכונת אלמידאן, ת"ד 101.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסף חאגי' עלי			שפרעם	(1)		04-9867032		
בעלים		עאידה חאגי' עלי			שפרעם	(2)		04-9867032		

(1) כתובת: שכונת אל-מידאן, ת"ד 101.

(2) כתובת: שכונת אל-מידאן, ת"ד 101.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	פרג עטאריה	84116	עטאריה פרג- משרד להנדסה אזרחית	שפרעם	אלעין (1)	48	04-9500148	04-9500148	9500148@gm ail.com
מודד מוסמך	מודד	שאדי איוב	1139		שפרעם	(2)		04-9862742	04-9862742	ayoubsh@gm ail.com

(1) כתובת: שכונת אלעין 48/510, שפרעם.

(2) כתובת: שכונת אל-מידאן.



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 בהוראות וזכויות הבניה במגרש 29/12 על מנת לאפשר הגדלת מספר קומות והגדלת מספר יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הגדלת אחוז בניה כללי.

2- הגדלת מספר קומות .

3- הגדלת מספר יח"ד .

4- הגדלת תכסית קרקע.

5- הגדלת גובה בנין .

6- קביעת הוראות למתן היתרי בניה .

תכנון זמין
מונה הדפסה 12**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	12

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	491	100
סה"כ	491	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	484.91	100
סה"כ	484.91	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מבני מגורים	
הוראות	4.1.2
תנאים למתן היתרי בניה	א
קומת הקרקע תהיה קומת עמודים לשימוש משותף לכלל הדיירים לרווחתם ויבאסר כל שימוש אחר בה .	
תכנית בינוי	ב
הבינוי המוצע יכלול קומת חניה ושירות מתחת למפלס הדרך ומתחת לקומת העמודים , לפחות 50% ממקומות החניה תתוכננה בקומת החניה .	



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
									מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	16.5 (3)	8	57	260 (2)	420 (1)	960	484	12	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	3	1 (2)	5 (4)										

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 תותר קומת קרקע עמודים לשימוש כלל הדיירים לרווחתם ויאסר כל שימוש אחר בה.
- (2) תשמש קומת חניה ושירות.
- (3) לא כולל חדר מדרגות ומעלית בגובה 3.0 מעל לגובה המקסימלי.
- (4) 4 קומות למגורים מעל קומת קרקע עמודים לשימוש כלל הדיירים לרווחתם ..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).

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. תחנות השנאה:

1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף.

2.00 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד .

5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה .

2.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) .

20.00 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו.

35.00 מ' קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו .

0.50 מ' כבלי חשמל מתח נמוך .

3.00 מ' כבלי חשמל מתח גבוה .

בתיאום עם חברת החשמל כבלי חשמל מתח עליון .

1.00 מ' ארון רשת .

3.00 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 החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

6.2

חשמל

בתכנית 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 עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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 למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3

איחוד וחלוקה

התכנית נערכה לפי תשריט חלוקה מאושר מס' ח-60/04 .
רישום :- לפי סעיף 125 לחוק.

6.4

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

6.5

פיקוד העורף

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

6.6

תשתיות

מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית .

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.

6.7

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 תכנית זו הינו 20.0 שנים מיום אישורה .

