

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-0447326

הצרת דרך פנימית



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

התכנית מקטינה רוחב דרך להולכי רגל ל-6 מ' בחלקה 3 מגוש 10276 .  
הדרך להולכי רגל במצבה המאושר כיום, התוותה בעבר עפ"י תב"ע והיוותה רצועה מעליה עבר קו חשמל מתח גובה עילי.  
לאחרונה פורק קו החשמל והוחלף בקו תת קרקעי אשר עובר מחוץ לגבול התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הצרת דרך פנימית
------------------------	-----------	-----------------

מספר התכנית	261-0447326
-------------	-------------

שטח התכנית	0.761 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

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

217032 קואורדינאטה X

746020 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** שכונת אלאסאיל-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**

שכונה אלאסאיל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10276	מוסדר	חלק		1, 3

**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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/07/2008	4015	5833	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15969 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15969



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאדי איוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאדי איוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		05/11/2017	שאדי איוב	05/11/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 11

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים	שפרעם	(1)		04-9059111		
	פרטי	חאלד שלבי			שפרעם	(2)		04-9503371		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 505.

(2) כתובת: שכונת אלמידאן.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים	שפרעם	(1)		04-9059111		
פרטי	חאלד שלבי			שפרעם	(2)		04-9503371		

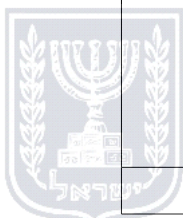
(1) כתובת: ת.ד. 505.

(2) כתובת: שכונת אלמידאן.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חאלד שלבי			שפרעם	(1)		04-9503371		
בעלים		ו אחרים			שפרעם	(1)		04-9503371		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאדי איוב		איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן		049862742		Ayoubsh@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	שאדי איוב	1139	איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן		04-9862742		Ayoubsh@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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**

הצרת רוחב דרך להולכי רגל וגישה למגרשים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הצרת רוחב דרך להולכי רגל וגישה למגרשים

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2, 1
שביל	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	2, 1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	שביל	100

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרל להולכי רגל	761	100
סה"כ	761	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	118.98	15.62
שביל	642.56	84.38
סה"כ	761.54	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. בנייני מגורים. 2. משרד סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בניין. 3. בניין עזר, מגרשי חניה, תותר הקמת מוסך לשימוש דיירי הבית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שביל</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמשה למעבר להולכי רגל וכדרך גישה ברכב פרטי וברכב חירום למגרשים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
3	3	3	3	3	10 (2)	6	40	18	102	(1)	1	מגורים	ב'
3	3	3	3	4	13.5 (2)	8	50	24	176	(3)	2	מגורים	ב'

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) הערך מתיחס למ"ר תוספת, הערה: גודל מגרש מינימלי עפ"י תכנית מאושרת ג/15969 הנו 450 מ"ר.  
תא שטח מס' 1 יצורף למגרשים גובלים.
- (2) לא כולל גובה חדר מדרגות ופיר מעלית.
- (3) הערך מתיחס למ"ר תוספת, הערה: גודל מגרש מינימלי עפ"י תכנית מאושרת ג/15969 הנו 400 מ"ר.  
תא שטח מס' 2 יצורף למגרשים גובלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

6.1

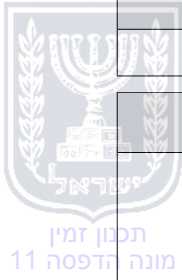
חשמל

- א. תנאי למתן התר 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, תיירות 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)
  - 20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
  - 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

<p><b>6.1 חשמל</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>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. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p><b>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>6.1 מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 6.2 ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 6.3 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. 6.4 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>6.3 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.4 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.5 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p><b>6.6 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	



<b>6.7 איחוד וחלוקה</b>	
	תנאי למתן היתר בנייה הסדרת נושא איחוד וחלוקה עפ"י חוק .
<b>6.8 רישום שטחים ציבוריים</b>	
	לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה
<b>6.9 מבנים קיימים</b>	
	ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימצה למבנים קיימים מופעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים : 1. עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. 3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר. תוספת למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים, תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149, תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי בניין הקובעים בתכנית זו.



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מספר שלב</th> <th style="text-align: center;">תאור שלב</th> <th style="text-align: center;">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">לייר</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	לייר	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	לייר						
<b>7.2 מימוש התכנית</b>							
	זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.						

