

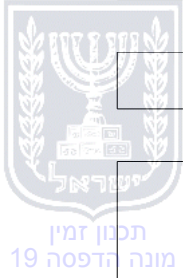
הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0844639

שינוי בזכויות והוראות בניה - שפרעם

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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בשכונת אל קרק מצד מזרחי לשפרעם
התכנית מציעה בתא שטח 1 תוספת מספר יחידות דיור (מ 5 יחידות ל 8 יחידות דיור).
הגדלת אחוזי בנייה בתא שטח 1 מ 120% ל 188%
תוספת קומות בתא שטח 1 (4 קומות במקום 3 קומות מאושר) מעל מפלס כניסה.
הבנייה המוצעת היא על הבניין הקיים עם היתר. ולא יהיה בנייה חוץ מהמסגרת של הבנין הקיים או חוץ
מקו בניין המאושר.
הגדלת תכסית מ 40% ל 48%



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 בזכויות והוראות בניה - שפרעם

מספר התכנית 261-0844639

1.2 שטח התכנית 0.788 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 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	217200
קואורדינאטה Y	745450

1.5.2 תיאור מקום

צד מזרחי - שפרעם, שכונת אל קרק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שפרעם			

שכונה אל קראק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10374	מוסדר	חלק		2

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל הוראות תכנית ג/15969 ממשיכות לחול	שינוי	ג/ 15969
09/11/2008		5864	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל הוראות תכנית גא/מק/ 81/06 ממשיכות לחול	שינוי	גא/ מק/ 06 /81



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד סדיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד סדיק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 19 16/01/2021	אחמד סדיק	11/03/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 19

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	חאלד שאער			שפרעם	אלקרקס) (1		04-9501034	04-9501166	khaled@gmail.com
	פרטי	מאגד שאער			שפרעם	כלת אלתון		04-9501166		majd@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שפרעם 20200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חאלד שאער			שפרעם	כלת אלתון		04-9501034		khaled@gmail.com
פרטי	מאגד שאער			שפרעם	אלקרקס		04-9501034	04-9501166	majd@gmail.com

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
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	אחמד סדיק	34216	משרד הגליל להנדסה	שפרעם	שפרעם (1)	69	04-9501034	04-9501166	siddeeq@net vision.net.il

(1) כתובת : משרד הגליל להנדסה שפרעם.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מונח	הגדרת מונח
מגורים ב	מגורים א לפי תכנית ג/15969 התוכנית מציעה שנוי ממגורים א מאושר - למגורים ב מוצע.

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**

הגדלת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-הגדלת מספר יחידות דיור

2-הגדלת אחוזי בניה

3-תוספת קומה

4-הקטנת קווי בניין לפי תשריט מצב מוצע.



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
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

תכנון זמין
מונה הדפסה 19**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	77	8.90
מגורים א'	788	91.10
סה"כ	865	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	76.82	8.79
מגורים ב'	796.88	91.21
סה"כ	873.69	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד קומת מרתף מיועדת לחניה ומחסנים.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך מאושרת.
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)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3 (1)	14.78	8	48	347		72	1107	788	1	מגורים	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

*במקרה של הריסה ובנייה מחדש כל קווי הבנין יהיו 3 מטר ותכסית הבנייה תהיה 40%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל מינימום.

(2) לפי תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

לא תאושר בקשה להיתר ללא הצגת מקומות חניה תקינים בתחום המגרש ובהתאם לכמות הנדרשת ע"פ תקנות החניה.

6.2**חשמל**

הוראות בנושא 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
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.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

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



<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>6.2</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.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי 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' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</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>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6.3</p> <p>הוראות בדבר מים, ביוב, אשפה: -אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p style="text-align: right;">איחוד וחלוקה</p> <p>6.4</p> <p>עפ"י תשריט חלוקה מס' גא/מק/ 81-06</p>	
<p style="text-align: right;">חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>6.5</p> <p>היתר בנייה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בהתאם להוראות תקן ישראל 413.</p>	
<p style="text-align: right;">פיקוד העורף</p> <p>6.6</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית</p>	
<p style="text-align: right;">שרותי כבאות</p> <p>6.7</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

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

6.9 הריסות ופינויים	
תנאילמתן היתר בניה תיאום ביצוע מועד הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית עם הועדה המקומית .	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה	
---	--

