

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/11/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

16/02/2022

תכנית מס' 261-0950360

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

שינוי בהוראות התכנית - שפרעם



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

להלן תכנית מפורטת בשפרעם, גוש 10279, חלקה 13, מגרש 205/3 בשכונת אל-עייאס אשר מטרתה שינוי בהוראות התכנית בהתאם לשינויים הבאים :

- 1- הגדלת מסי יח"ד
- 2- הקטנת קווי בניה.
- 3- הגדלת אחוזי בניה.
- 4- הגדלת תכסית קרקע.
- 5- העלאת מסי קומות.
- 6- העלאת גובה מבנה מקסימלי.

התכנית מייעדת את השטח לצבירת מספר רב של יח"ד (בניה רוויה) אשר נותנת מענה מציון לזוגות צעירים לגור.

התכנית מציעה :

3 בניינים של 6 קומות הכוללות, קומה מתחת למפלס הכניסה לשימוש חניה בשטח שירות של 990 מ"ר (100% בניה), ועוד 5 קומות מעל קומת החניה לשימוש מגורים בשטח של 2258 מ"ר (228% בניה), בסה"כ 15 יח"ד בתכנית.

בתכנית יותר שימוש מסחר/תעסוקה עד 15% משטח המגרש במסגרת אחוזי הבניה המותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי בהוראות התכנית - שפרעם

ומספר התכנית

261-0950360

מספר התכנית

0.990 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

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
כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

218150 קואורדינאטה X

746089 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שפרעם, שכונת אל-עייאס.

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 אל-עייאס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10279	מוסדר	חלק		13

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/07/2003	3429	5205	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12041 ממשיכות לחול.	שינוי	12041 ג/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד סאלח חלומה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד סאלח חלומה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר.	11: 27 17/03/2021	מוחמד סאלח חלומה	11/02/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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	ענאן ג'פיילי			נצרת	(1)		052-3526109		kwaider. 99@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת, שכונת אלספאפרה, ת.ד. 20095.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ענאן ג'פיילי			נצרת	(1)		052-3526109		kwaider. 99@gmail.com

(1) כתובת: נצרת, שכונת אלספאפרה, ת.ד. 20095.

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
הנדסאי	עורך ראשי	מוחמד סאלח חלומה	29348		כפר מנדא	(1)		054-7590094	153-4-9862959	hallumi. 3d@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2353.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת מס' יח"ד
- 3- הגדלת אחוזי בניה.
- 4- הגדלת תכסית קרקע.
- 5- העלאת מס' קומות.
- 6- העלאת גובה מבנה מרבי.
- 7- הצעת חניה תת-קרקעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

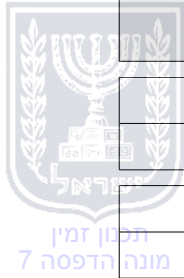
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	10	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ג'	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	990	מגורים א'
100	990	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	989.35	מגורים ג'
100	989.35	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים 1. בתי מגורים מגורים. 2. חניה. 3. מסחר/תעסוקה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. השטחים סביב מבני המגורים מעל קומת החנייה ישמשו כחצרות מגוננים לרווחת הדיירים. 2. יותר להקים מעל קומת החניון עד 3 מבנים. עבור כל מבנה ניתן לתכנן מעלית בקו בניין אפס. 3. היות והמגרש תוכנן כיחידה אחת עם חניון וחצרות משותפים, לא תתאפשר חלוקתו לתתי מגרשים.
ב	חניה 1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה. 2. תנאי לאישור בקשה להיתר הינו אישור נספח תנועה וחנייה (הערוך ע"י מהנדס תנועה) ע"י הוועדה המקומית. במסגרת הנספח תתוכנן קומת חנייה שתכיל לפחות 30 מקומות חנייה. 3. לא תתאפשר כניסה ישירה לחניות מהדרך אלא בדרך כניסה/יציאה מסודרת למגרש.
ג	תנאים למתן היתרי איכלוס תנאי למתן טופס אכלוס יהיה סיום עבודות הפיתוח והגינון לרווחת הדיירים
ד	תנאים בהליך הרישוי תנאי לאישור בקשה להיתר הינו הצגת פתרון לטיפול במי נגר עילי ע"י איש מקצוע וזאת בהתחשב כי מוצע בתחום המגרש חניון מבונה בתכנית מלאה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	5 (4)	19 (3)	15	47	328	100 (2)		46	182 (1)	987	10	מגורים ג'	מגורים ג'

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 העברת אחווי בינה לא מנוצלים בין מפלסי הקומות. עבור כל מבנה, נתן לתכנן מעלית בקו בנין אפס.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר שימוש מסחר/תעסוקה עד 15% מסה"כ שטח הבניה המותר במגרש.
- (2) לשימוש חניה תת קרקעית בתכסית של 100%.
- (3) תותר בליטה בגובה 2.5 מ' לחדר מגדרות עליה לגג ופיר מעלית.
- (4) לשימוש חניה תת קרקעית.
- (5) בהתאם לתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1

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, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף	3.00 מ'	--
ב. קו חשמל מתח נמוך	תיל מבודד	2.00 מ'	--
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	--
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'	--
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו		--	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		--	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך		0.50 מ'	--
ח. כבלי חשמל מתח גבוה		3.00 מ'	--
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל	--	--
י. ארון רשת		1.00 מ'	--
יא. שנאי על עמוד		3.00 מ'	--

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.

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

<p>6.1 חשמל</p>	<p>6.1</p>
<p>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.</p>	
<p>6.2 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.2</p>
<p>לא תתאפשר חלוקת המגרש לתתי מגרשים.</p>	
<p>6.3 פסולת בניין</p>	<p>6.3</p>
<p>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. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>6.4 פיקוד העורף</p>	<p>6.4</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.5 שרותי כבאות</p>	<p>6.5</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.6 תשתיות</p>	<p>6.6</p>
<p>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 ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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.</p>	
<p>6.7 הריסות ופינויים</p>	<p>6.7</p>
<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.</p>	

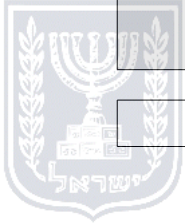


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7