

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-1129840

העברת יח"ד ממגרש למגרש ושינוי אופי הבניה-גוש 10265 חלקה 29-שפרעם



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשנות את אופי הבינוי שנקבע בתכנית קודמת ג/בס/ 274 , שאפשרה בנייה טורית במגרש א 1, דרך העברת יח"ד מהמגרש למגרש 100 מתוכנית 261-0722777 הצמודה למגרש מצדו הדרומי, תוך שמירה על המספר הסופי שלהן.
התכנית משנה את קווי הבניין במגרשים הצפוניים, ומגדילה גובה הבניינים ומעבירה יח"ד ממגרש למגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

העברת יח"ד ממגרש למגרש ושינוי אופי הבניה-גוש
10265 חלקה 29-שפרעם

מספר התכנית 261-1129840

1.2 שטח התכנית 2.208 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (15), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (4א), 62 א (א) 62 א (5), 62 א (6), 62 א (9)

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	214870
קואורדינאטה Y	747017

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
261-0722777	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 261-0722777 בתחומה של תוכנית זו.	9247	1665		25/11/2020
ג/ 10567	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10567 בתחומה של תוכנית זו.	5114	57		19/09/2002
ג/ במ/ 274	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה תכנית ג/ במ/ 274. בתחומה של תוכנית זו.	4308	3417		01/06/1995
261-0345462	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 261-0345462 הוראות תכנית 261-0345462 תחולנה על תכנית זו	9622	6082		20/05/2021



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תאמר זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תאמר זועבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	17: 28 03/03/2023	תאמר זועבי	03/03/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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	עאמר סאלח			נצרת	נצרת	404 4	050-7610002		Iyada@netvision.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאמר סאלח			נצרת	נצרת	404 4	050-7610002		Iyada@netvision.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תאמר זועבי		תאמר זועבי אדריכלות	כפר מצר	כפר מצר	71	052-4232729		tamer.zuabi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שאדי איוב	1139		שפרעם	אלמידאן (1)		04-9862742		office@ayoubshadi.co.il
אדריכל	אדריכל	מחמוד מנסור	119105		משהד	משהד	950	054-3329246		mahmud@ecoline.co
מהנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	עביר סעיד	00079570		כפר יאסיף	כפר יאסיף (2)		052-8835223		abirsaid2014@gmail.com

(1) כתובת: שפרעם 200 ת.ד. 36.

(2) כתובת: 659.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 הבנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- שינוי קווי בניין לפי קיים

ב- קביעת תנאים להריסה

ג. העברת יח"ד ממגרש למגרש

ד. שינוי הוראות הבנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	4 - 1
דרך מאושרת	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	10
להריסה	מגורים ב'	3 - 1

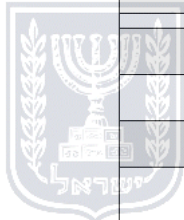
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	473.92	17.57
מגורים ב'	2,224.1	82.44
סה"כ	2,698.02	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	473.92	17.57
מגורים ב'	2,224.1	82.43
סה"כ	2,698.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות המרווח בין הבניינים הוא עפ"י המצב הקיים ערב אישור תכנית זו. גובה המבנה עפ"י מצב קיים.
ב	הוראות בניוי קומות המגורים ייבנו מעל קומת עמודים או מרתף מתחת למפלס הכניסה שיוכל לשמש בשטח שירות, חניה ומחסנים. או עמודים מפולשת לשימוש כל הדיירים.
ג	תנאים למתן היתרי בניה בעת הגשת בקשה להיתר בניה לצרף נספח חניה המציג פתרון חניה תקני ליח"ד המבוקשות בתכנית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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					
						סה"כ שטחי בניה	שרות				
צידי											
קדמי											
אחורי											
	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי			
	(3) 2		(2) 2	50	(1) 460			497	3 - 1	מגורים	מגורים ב'
	6	21	8	50	1430			610	4	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

הוראות טבלה 5:

- תותר העברת אחוזי בניין מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית
- גובה המרתף לא יחשב במניין סה"כ גובה המבנה.
- ניתן העברת שטח עיקרי לשטח שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- + תותר הקמת מרתף, או קומת עמודים בשטח של 190 מ"ר.
- 2 יח"ד לכל תא שטח בנפרד.
- + ק. מרתף או קומת עמודים.
- או לפי תשריט.
- לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>בשלב היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי לכל מגרש המתייחסת לפיתוח השטח כולל גינון וגישה לחנייה בתוך המגרש, קירות תומכים וגדרות מסביב למגרש, וניצול כל זכויות הבנייה מבחינת שטח עיקרי ושירות ואת יחידת הדיור.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. לא יינתן טופס 4 ללא ביצוע בפועל של מקומות החנייה הנדרשים בתחום המגרש.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר 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, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' 160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון -110 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' 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</p>	<p>6.3</p>



<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
	<p>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 על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברום. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
<p>6.4</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית. תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p>6.5</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p>
<p>6.6</p>	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון בתחום המגרש. לא יצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .</p>
<p>6.7</p>	<p>שרותי כבאות</p>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

6.8 תשתיות	
א. ביוב: כל בניין בשטח התכנית יחובר למערכת ביוב מקומית לפי דרישת הוועדה המקומית, ובתיאום עם משרד הבריאות ואיכות הסביבה.	

6.9 הריסות ופינויים	
המבנים המסומנים בתשריט מיועדים להריסה	

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

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

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

זמן משוער למימוש התכנית הינו מיד עם אישורה

