

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-1014729

שינוי קוו בניין במגרש מגורים בשכונת אלבורג' בשפרעם



צפון

מחוז

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

שינוי קוו בניין והוראות בנייה במגרש מגורים בשכונת אלבורג' בשפרעם



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

שינוי קוו בניין במגרש מגורים בשכונת אלבורג' בשפרעם

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

261-1014729

מספר התכנית

0.894 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (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

216050 קואורדינאטה X

745085 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת אל בורג' - 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 אל בורג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10283	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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/02/1997		2218	4492	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9262 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	ג/ 9262
06/01/1998		1247	4604	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9915 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	ג/ 9915
20/05/2021		6082	9622	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 261-0345462. הוראות תכנית 261-0345462 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	261-0345462
06/08/2013		7278	6640	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 18990 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	ג/ 18990
20/03/2013		3730	6566	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19593 בתחומה של תכנית זו בלבד	החלפה	ג/ 19593



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				שאדי איוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שאדי איוב		תשריט מצב מוצע	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	12/04/2023	עביר סעיד	10: 47 18/04/2023		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	4	27/03/2023	אוהד פלש	23: 59 29/03/2023		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	27/03/2023	אוהד פלש	23: 43 29/03/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/11/2022	שאדי איוב	08: 18 15/11/2022	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	אברהים זאיד (1)			שפרעם					rometo_@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' בטהובן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהים זאיד			שפרעם		(1)			rometo_@hotmail.com

(1) כתובת: רח' בטהובן.

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@gmail.com
	מודד	שאדי איוב	1139	איוב שאדי מאזן - מהנדס ומודד	שפרעם	אלמידאן		04-9862742		Ayoubsh@gmail.com
יועץ תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	עביר סעיד	0079570		כפר יאסיף	(1)		04-9961744	04-9961744	abireng1970@gmail.com
הנדסאי אדריכלות נוף	הנדסאי	אוהד פלש	133401		יפתח	(2)		050-6547223		ohadfleshla@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	היבא שחאדה	00047998		שפרעם	(3)				ananmattar1986@gmail.com

(1) כתובת : ת.ז 659.

(2) כתובת : מכללת תל חי, קיבוץ יפתח.

(3) כתובת : שפרעם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 קוו בניין והוראות בנייה במגרש מגורים בשכונת אלבורג'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מסי יח"ד מ- 6 ל- 8 יח"ד

2. שינוי קוו בניין

3. קביעת הוראות בנושא הריסת גדרות ומבנים שבתוואי הדרך

4. הוספת קומה מ- 4 קומות ל- 5 קומות



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'	100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	126	14.09
מגורים ב'	768	85.91
סה"כ	894	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	126.78	14.18
מגורים ב'	767.61	85.82
סה"כ	894.4	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בנין וכיו"ב, רשאית הועדה המקומית להתיר את השימוש לתכלית מן התכליות המוזכרות בפיסקה זו כסטיה שאינה ניכרת, שאינה משנה את אופי איזור המגורים ובתנאי שדבר הסטיה יפורסם וההתנגדויות לסטיה תידונה כמפורט בפרק ה' לחוק</p> <p>-בניני עזר, מגרשי חניה, תותר הקמת מוסך לדיירי הבית שייבנה בכפוף להוראות בדבר מבני עזר.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
(3)	(2)	(2)	(2)	1	4	15 (1)	8	50	200	24	176	768	100	מגורים ב'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל גובה מעלית וחדר מדרגות..
- (2) לפי המסומן בתשריט.
- (3) לפי המסומן בתשריט. בקומת כניסה קובעת יותר קו בניין קדמי לפי קונטור בניין קיים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>
6.2	חשמל
	<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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>3.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך / תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך / תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו / תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו / כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35 מ' מציר קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' - כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3.0 מ' - כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>1.0 מ' - מארון רשת</p> <p>3.0 מ' - שנאי על עמוד</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p>

חשמל	6.2
<p>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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
<p>6.2.1 מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.2.2 ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>6.2.3 ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של בישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>6.2.4 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>	
פסולת בניין	6.4
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
פיקוד העורף	6.5
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
שרותי כבאות	6.6
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה כנדרש בתקנות החניה.</p>	
הריסות ופינויים	6.8
<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה</p>	

<p>6.9 עתיקות</p>	<p>6.9</p>
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח</p>	
<p>6.10 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.10</p>
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים-לאישור הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.11 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.11</p>
<p>בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון ובנייה</p>	
<p>6.12 ניהול מי נגר</p>	<p>6.12</p>
<p>מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה, השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושארו כשטח חדיר חמים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p>	
<p>6.13 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.13</p>
<p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה ו/או לכריתה- יש לפנות בבקשה לרשיון העתקה/כריתה מפקיד היערות האזורי/ עירוני</p>	
<p>6.14 הוראות בינוי</p>	<p>6.14</p>
<p>1. כוחה של הועדה יהיה יפה להתנות היתרים לבעלי נכסים הגובלים עם דרך, להקים על נכסיהם קירות גבול או גדרות גבול, וכן לקבוע את גובהם, החומר ממנו ייעשו ואופן בנייתו, וכן לאסור כל העולה כאמור או לצוות על סילוקו של כל מחסום קיר או גדר בתחומי הדרך. 2. כל בעל נכס שנמסרה לו הועדה לפי פסקה דלעיל, ימלא אחריה. לא מילא בעל הנכס אחרי ההוראה תוך תקופה שנקבעה לו בהודעה, רשאית הועדה לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה בעזרת עובדיה או כל אדם אר ולהכנס לשם כך לשטח הקרקע האמור, ובעל הנכס יחוייב בהוצאות הקשורות בביצוע ההוראה. 3. לא שתתו ולא ייכרתו עצים ללא היתר בכתב מאת הועדה, אולם הועדה רשאית לסרב לתת היתר אם לדעתה יש לעץ המבוקש לכריתה ערך מיוחד מבחינת נוי או מבחינה אחרת. 4. הועדה רשאית להורות על כריתתם של עצים ו שיחים המפריעים לראיה בצמתי רחובות וכל בעל קרקע יכרות את העץ או הצמח המיועד שתקבע הועדה. נמנע הבעל מלבצע את הכריתה, רשאית הועדה לבצע את העבודה, ולגבות מן הבעלים את הוצאותיה. 5. גובה הגדרות במגרשים פינתיים יוגבל לגובה כולל 60 ס"מ מעל פני המדרכה כדי למנוע הפרעות ראייה לנוהגים הוברים בצומת, גובה הצמחיה באזורי צמתות ולאורך הדרכים היה בהתאם ל"הנחיות לתכנון צמחיה בדרכים" על כך תיקונין כפי שפורסמו על ידי משרד התחבורה</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו מייד עם אישורה

