

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תכנית מפורטת: גא/מק/78/10  
שנוי לתכנית ג/10567

שם תוכנית: תוכנית מפורטת לשינוי קווי בנין- שפרעם

מחוז: הצפון  
מרחב תכנון מקומי: גבעות אלונים  
סוג תוכנית: מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים אישור תכנית מס' <u>78/10/גא/מק/13</u> הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את התכנית ביום <u>10.4.2013</u> מנהל הוועדה _____ יו"ר הוועדה _____</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>78/10/גא/מק/13</u> פורטמה בילקוט פרטומים מס' <u>664</u> מיום <u>19.8.2013</u> ע"י <u>7669</u></p>	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מתייחסת למבנה קיים הכולל קומת קרקע של מסחר ועוד קומה של מגורים, התכנית נותנת פתרון לבעית קו הבנין הקדמי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוכנית מפורטת לשינוי קווי בנין- שפרעם

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

גא/מק/78/10

מספר התוכנית

1027.00 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

• מלוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

23.04.13 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

• תוכנית מפורטת

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

• 4א62(א)

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד

• ללא איחוד וחלוקה.

וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים**

קואורדינטה X 215000  
קואורדינטה Y 746575

**1.5.2 תיאור מקום החלקה תחומה ע"י דרכים מצפון, מזרח ודרום ומגורים ממערב.**

**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית שפרעם**

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל  
יישוב שפרעם  
שכונה רחוב מספר בית 500

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10265	• מוסדר	• חלק מהגוש		33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19/09/2002	5114	תוכנית זו כפופה לתוכנית ג/10567 המאושרת פרט לקו בנין ע"פ המפורט בתוכנית המוצעת.	• כפיפות	ג/10567

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ריאד חדאד	23.04.2013		13			• מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מקומית	ריאד חדאד	23.04.2013	1			1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ר)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם לשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-5448565	04-6576282	ת.ד. 9678, נצרת	514353689	רמת זעאזערה בטימ				

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם לשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		050-5448565	04-6576282	ת.ד. 9678, נצרת						

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		050-5448565	04-6576282	ת.ד. 9678, נצרת						

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
1-haddad@ramnet.com	04-6567068	050-5382368	04-6567068	ת.ד. 259			35110	056339567	רמאד חדאד	אדריכל	
	04-9867562	052-2361878	04-9866677	ת.ד. 285			662	053860888	אסעד גודיס		מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
מסחר ומגורים	בהתאם לאזור מסחר + מגורים בתכנית ג/10567

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית ג/10567.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית ג/10567.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.027
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				בהתאם לאזור מגורים + מסחר בתכנית ג/10567	מ"ר	מגורים
					מסי יחיד	
				בהתאם לאזור מגורים + מסחר בתכנית ג/10567	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		תאי שטח 101	אזור מסחר + מגורים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100.00	אזור מסחר + מגורים	100.00	אזור מסחר + מגורים
100.00	1027.00	100.00	1027.00

**4 יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד: <b>אזור מסחר + מגורים</b>	4.1
שימושים	4.1.1
בתנאים לאזור מגורים + מסחר בתכנית ג/10567.	.א
	.ב
<b>חולאות</b>	4.1.2
	.א
	.ב

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מאזורי (מ"ר)	מעל מפלס לפנייה הקובעת		שטח בניה מ"ר/אחוזים		שטח בניה מ"ר/אחוזים	שטח בניה מ"ר/אחוזים		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחידים	אפיקות (יחידים לזונם נטו)	תפסית (%) משטח תא תשטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחוזי
			מעל מפלס לפנייה הקובעת	מיקרי	שטח בניה מ"ר/אחוזים	שטח בניה מ"ר/אחוזים		שטח בניה מ"ר/אחוזים	שטח בניה מ"ר/אחוזים						קדמי	צדדי-	צדדי-	צדדי-	
אזור מסחר ומגורים	101														לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	3.0
ברותאם לאזור מגורים + מסחר בתכנית ג/10567.																			

23/04/13

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 15

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**6.2 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.3 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**6.4 ביוב וניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת ביוב של הישוב, האישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. והבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**6.5 אשפה**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפני פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.6 הוראות בנושא חשמל**

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.  
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:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מ' 3.0	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
		מ' 2.0	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
		מ' 5.0	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
		מ' 2.0	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי (כא"מ) מבודד
20.0 מ'			קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון
		בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ'	ארון רשת
	3 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 עבודות 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברם.

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)


#### 6.7 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

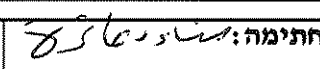
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	ל.ר.	
2	ל.ר.	ל.ר.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 23.04.2013
	תאגיד/שם רשות מקומית: ריאח זעאתרה בע"מ	מספר תאגיד: 514353689	
עורך התוכנית	שם: ריאד חדאד	חתימה: 	תאריך: 23.04.2013
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יום במועל	שם: סנאא, עורסאן, אמיר וסמיר זעאתרה	חתימה: 	תאריך: 23.04.2013
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: סנאא זעאתרה	חתימה: 	תאריך: 23.04.2013
	תאגיד: סנאא, עורסאן, אמיר וסמיר זעאתרה	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: עורסאן זעאתרה	חתימה: 	תאריך: 23.04.2013
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: אמיר זעאתרה	חתימה: 	תאריך: 23.04.2013
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: סמיר זעאתרה	חתימה: 	תאריך: 23.04.2013
	תאגיד:	מספר תאגיד:	