

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

17-02-2014

נ ת ק ב ל
נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20690

שם תוכנית: תוכנית מפורטת ל"ביטול דרך והקטנת
קווי בניין - שפרעם".

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: וועדה מקומית גבעות אלונים.

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' <u>20690</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>8.1.14</u> לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפול, אדו"מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס' <u>20690</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>.....</u> מיום <u>.....</u>	

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית

מספר התוכנית ג/20690

1.2 שטח התוכנית 2.405 דונם

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 01

תאריך יציאת המהדורה 25/01/2014

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית כן ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק ל.ר.

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ועדה מקומית גבעות אלונים

קואורדינאטה X 215525
קואורדינאטה Y 744785

אלח'רובייה

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית שפר-עם

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה עכו
יישוב שפר-עם

אלח'רובייה

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10376	מוסדר	חלק מהגוש		1,2,3,22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7025/ג	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/7025 ממשיכות לחול.	4305	18/05/1995
9915/ג	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/9915 ממשיכות לחול.	4604	06/01/1998
14330/ג	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/14330 ממשיכות לחול.	5627	7/02/2007

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	14	ל"ר	25/01/2014	אסעד זייריס	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	25/01/2014	אסעד זייריס	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / ת'א"ר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
לי"ר	סלימאן האלדי	020152807	לי"ר		לי"ר	לי"ר	שפר-עם מיקוד 20200		0523662592	048459903	Subhi.khaldy@palram.com	10265/31

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / ת'א"ר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית שפר-עם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	סלימאן האלדי	020152807	לי"ר	לי"ר	שפר-עם מיקוד 20200		0523662592	048459903	Subhi.khaldy@palram.com
בעלים	אחרים לפי נסח רישום								

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי ומוד"ר	מהנדס ומוד"ר מוסמך	אסעד ג'ירייס	053860888	662	לי"ר	שפר-עם 20200	049866677	0522361878	049866677	samirjer@netvision.net.il

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
מגורים ב'	בהתאם לאזור מגורים א' בתוכניות המאושרות

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 וייקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הוספת זכויות בניה, הרחבת דרך, ביטול דרך והקטנת קווי בניין ליצירת מסגרת תכנונית למתן היתרים ואישורים בשטח התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הוספת זכויות בניה מ 60% ל- 131%.
 ב. הרחבה וביטול דרכים.
 ג. קביעת מס' הקומות ל- 4 קומות.
 ד. קביעת מס' יח"ד ל- 4 יח"ד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.405 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		711	+333	378	מ"ר	מגורים
		4	+ 1	3	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר 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
		30	מגורים ב
		10	דרך מאושרת
		20	הרחבת דרך

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		אחוזים		יעוד	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	מ"ר			יעוד	
29.56%	711		630	26.20%		מגורים א	
64.41%	1549		1775	73.80%		דרך מאושרת	
6.03%	145		0.00	0.00%		הרחבת דרך	
100%	2405		2405	100%		סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'.
4.1.1	שימושים
א.	בתי מגורים, משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בניין וכיו"ב.
מבנה עזר	מותר יהיה לבנות בניין עזר המשמש כמוסך לרכב פרטי, ע"פי ג/7025.
4.1.2	הוראות
מגורים	הבניה תהיה בהתאם לטבלת זכויות והגבלת הבניה.
מבני עזר מותרים באזור זה ע"פי תוכנית 7025/ג	1- בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי, או בחלק ממנו או במרתפו או בקומת עמודים מפולשת שלו, או באחת מקומותיו, או על גגו והמיועד לשמש לאחד או יותר מאלה:- חניה לרכב פרטי, חדר כביסה ואו ייבוש כבסים, חדר הסקה, חדר חשמל, מחסן לכלי עבודה, מקלט, חדר מכוונות, פיר מעלית, בריכת מים סגורה, חדר לאחסנת מיכלי גז או מיכלים לאצירת אשפה, ארובות אוויר ואינסטלציה סניטרית. 2- גודל מבנה עזר לא יעלה על 6% משטח המגרש. 3- גובה רום פנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מ'. 4- מיקום מבנה עזר יכול שיהי בתוך הבניין כאמור לעיל, או בתחום המרווח הצידי והאחורי בצמוד לגבול מגרש השכן בתנאי קיר אטום כלפי מגרש השכן, ושיפועי הגג ינוקזו לכוון מגרש הבניה של המבקש.

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
ב.	
4.2.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.
ב.	
ג.	

6. הוראות נוספות

6.1	תשתיות
6.1.1	מים
	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.1.2	ניקוז
	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית וחיבורו למערכת הניקוז הראשית.

6.1.3	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.

6.1.4	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.	תחנת השנאה - מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. - בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. - על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.																								
	<u>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</u> לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: <table border="1"> <thead> <tr> <th>מצייר הקו</th><th>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א.</td><td>קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td></tr> <tr> <td>ב.</td><td>קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</td></tr> <tr> <td>ג.</td><td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה</td></tr> <tr> <td>ד.</td><td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td></tr> <tr> <td>ה.</td><td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td></tr> <tr> <td>ו.</td><td>קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</td></tr> <tr> <td>ז.</td><td>כבלי חשמל מתח נמוך</td></tr> <tr> <td>ח.</td><td>כבלי חשמל מתח גבוה</td></tr> <tr> <td>ט.</td><td>כבלי חשמל מתח עליון</td></tr> <tr> <td>י.</td><td>ארון רשת</td></tr> <tr> <td>יא.</td><td>שנאי על עמוד</td></tr> </tbody> </table>	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	א.	קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	ב.	קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	ג.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	ד.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)	ה.	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	ו.	קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	ז.	כבלי חשמל מתח נמוך	ח.	כבלי חשמל מתח גבוה	ט.	כבלי חשמל מתח עליון	י.	ארון רשת	יא.	שנאי על עמוד
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן																								
א.	קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף																								
ב.	קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד																								
ג.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה																								
ד.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)																								
ה.	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																								
ו.	קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו																								
ז.	כבלי חשמל מתח נמוך																								
ח.	כבלי חשמל מתח גבוה																								
ט.	כבלי חשמל מתח עליון																								
י.	ארון רשת																								
יא.	שנאי על עמוד																								

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכניות מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית 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 בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.	
--	--

אשפה.	6.1.5
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 לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	

6.2. הוראות כלליות.	
6.2.1	חלוקה.
א	תנאי למתן היתר בנייה אישור תשריט איחוד וחלוקה ע"י הוועדה המקומית כנדרש בחוק.
6.2.2	תנאים לביצוע התוכנית.
	תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6.2.3	הפקעות
	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה
6.2.4	רישום
	בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
6.2.5	חניה
א.	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2.6	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה
6.2.7	הוראות הג"א
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.2.8	כביש אש.
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.2.9	מבנה להריסה.
	תנאי להוצאת היתר בנייה מכוח תוכנית זו הו הריסת המבנים המסומנים להריסה טרם הוצאת ההיתר.
6.2.10	שימור וניצול מי נגר עילי.
א.	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.2.11	חיזוק מבנים לפי תמ"א 38.
	היתר בנייה לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

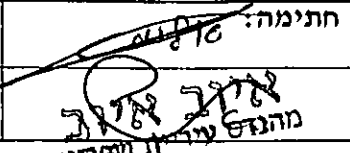
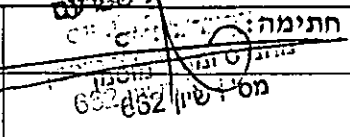
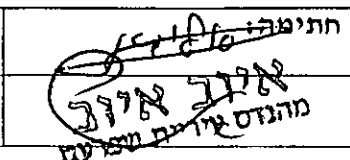
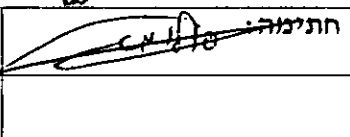
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות

שם: סלימאן חאלדי	חתימה: 	תאריך: 25/01/2014	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית שפר-עם	מספר תאגיד:		
שם: אסעד גירייס	חתימה: 	תאריך: 25/01/2014	עורך התוכנית
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: סלימאן חאלדי	חתימה: 	תאריך: 25/01/2014	יזם בפועל
תאגיד: עיריית שפר-עם	מספר תאגיד:		
שם: סלימאן חאלדי	חתימה: 	תאריך: 25/01/2014	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		